

**MODIFICATION N° 3  
2022**

## METROPOLE DE LYON

### A.4 Règlement





SOMMAIRE GENERAL

<b>PARTIE I</b>	<b>Dispositions communes à l'ensemble des zones du PLU-H</b>	<b>P. 3 à 120</b>
<b>PARTIE II</b>	<b>Règlement des zones</b>	<b>P. 121 à 756</b>

***N.B. : la partie III du règlement est intégrée dans le dossier de chaque commune.***

***Elle comprend :***

- ***les documents graphiques du règlement ;***
- ***les prescriptions d'urbanisme réglementaires ;***
- ***les dispositions réglementaires des périmètres d'intérêt patrimonial et des éléments bâtis patrimoniaux.***



## *Partie I*

---

# Dispositions communes à l'ensemble des zones du PLU-H

- Chapitre préliminaire : Modalités d'application du plan p. 15/26
- Chapitre 1 : Destinations des constructions, usage et affectation des sols, constructions et activités p. 27/62
- Chapitre 2 : Morphologie et implantation des constructions p. 63/84
- Chapitre 3 : Nature en ville p. 85/90
- Chapitre 4 : Qualité urbaine et architecturale p. 91/94
- Chapitre 5 : Déplacements et stationnement p. 95/110
- Chapitre 6 : Equipements et réseaux p. 111/118
- Index p. 119/120



## SOMMAIRE DE LA PARTIE I DU REGLEMENT

<b>CHAPITRE PRELIMINAIRE – MODALITES D’APPLICATION DU PLAN</b>	<b>15</b>
0.1 - Champ d’application du PLU-H	15
0.2 - Nomenclature des zones et des secteurs de zones définis par les documents graphiques du règlement	17
0.3 - Règles applicables aux destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités	23
0.3.1 - Objet et champ d’application de la partie I du règlement du PLU-H	23
0.3.2 - Articulation entre les parties I, II et III du règlement	23
0.3.3 - Obligations juridiques découlant des orientations d’aménagement et de programmation, du règlement écrit et graphique, et des servitudes d’utilité publique	24
0.3.4 - Articulation des règles écrites et des règles graphiques	24
0.4 - Articulation du règlement du PLU-H avec le règlement national d’urbanisme, les plans d’exposition au bruit, le règlement de voirie métropolitain et les servitudes de cours communes	25
0.4.1 - Le règlement national d’urbanisme	25
0.4.2 - Les plans d’exposition au bruit	26
0.4.3 - Le règlement de voirie de la métropole de Lyon	26
0.4.4 - Servitude de cours communes	26
<b>CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE ET AFFECTATION DES SOLS ET ACTIVITES</b>	<b>27</b>
1.1 - Les fonctions urbaines	27
1.1.1 - Définitions, champ d’application et modalités de calcul	27
a. Annexe	27
b. Construction existante	27
c. Construction à destination agricole/unité d’exploitation	27
d. Destination des constructions	27
e. Extension d’une construction existante	29
f. Services urbains	29
g. Travaux et changements de destination d’une construction existante	29
1.1.2 - Outils réglementaires graphiques	30
1.1.2.1 - La mixité des fonctions urbaines	30
1.1.2.1.1 - Les linéaires	30
a. Linéaire commercial ou artisanal	30
b. Linéaire toutes activités	30
1.1.2.1.2 - Les polarités	31
a. Polarité bureau	31
b. Polarité commerciale	31
c. Polarité d’hébergement hôtelier et touristique	31
1.1.2.1.3 - Les secteurs de mixité fonctionnelle (SMF)	31
1.1.2.1.4 - Secteur de richesse du sol et du sous-sol	32

1.1.2.2 - La diversité de l'offre dans l'habitat	32
1.1.2.2.1 - <i>Nomenclature des programmes d'habitat selon leur financement</i>	32
a. Les logements ou hébergements libres.	32
b. Les logements ou hébergements financés par l'État à l'aide de prêts aidés :	32
1.1.2.2.2 - <i>Emplacement réservé en vue de la réalisation de programmes d'habitation, dans un objectif de mixité sociale</i>	33
1.1.2.2.3 - <i>Secteur de mixité sociale (SMS)</i>	34
1.1.2.2.4 - <i>Secteur de taille minimale des logements</i>	34
1.1.2.3 - Les secteurs et sites de projet	35
1.1.2.3.1 - <i>Périmètre d'attente de projet</i>	35
1.1.2.3.2 - <i>Plan de masse</i>	35
1.1.2.3.3 - <i>Polygone d'implantation</i>	35
<b>1.2 - La gestion territoriale des destinations et de la constructibilité</b>	<b>37</b>
1.2.1 - Appréciation des règles de PLU-H sur la totalité du projet dans les opérations d'ensemble	37
1.2.1.1 - Règle générale : appréciation des règles du PLU-H à la totalité du projet	37
1.2.1.2 - Règles particulières : dispositions réglementaires écrites ou graphiques applicables aux terrains issus de la division	38
1.2.2 - Différenciation de la constructibilité dans le terrain (BCP et BCS)	39
1.2.2.1 - Définition	39
1.2.2.2 - La bande de constructibilité principale (BCP)	39
1.2.2.3 - La bande de constructibilité secondaire (BCS)	40
1.2.3 - Terrain d'assiette des opérations d'ensemble	40
1.2.4 - Règles particulières selon la nature du projet	40
a. Reconstruction	40
b. Restauration d'un bâtiment dont il reste les murs porteurs	40
c. Sas d'entrée d'immeuble, cages d'escalier ou d'ascenseur	40
<b>1.3 - La lutte contre les risques et les nuisances</b>	<b>41</b>
1.3.1 - Rappels	41
a. Risques sismiques et risques de retraits-gonflements des sols argileux	41
b. Risques miniers et cavités souterraines	41
c. Risques de pollution des sols couverts par les secteurs d'information sur les sols	41
1.3.2 - Risques d'inondation par débordement des cours d'eau non domaniaux non couverts par un PPRNi et risques d'inondation par ruissellement	41
1.3.2.1 - Prévention des risques d'inondation par débordement des cours d'eau non domaniaux non couverts par un PPRNi	42
1.3.2.1.1 - <i>Définitions</i>	42
a. Affouillement	42
b. Aléa	42
c. Champ d'expansion des crues	42
d. Construction sur pilotis	42
e. Cote de référence, niveau des plus hautes eaux (NPHE)	42



f.	Cours d'eau busés	42
g.	Cours d'eau domaniaux et non domaniaux	43
h.	Enjeux	43
i.	Matériau durablement résistant et perméable à l'eau	43
j.	Milieu naturel superficiel	43
k.	Exhaussement	43
l.	Risques (inondation par débordement de cours d'eau)	43
m.	Transparence hydraulique	43
n.	Vulnérabilité	43
1.3.2.1.2	<i>- Dispositions relatives à l'ensemble de ces cours d'eau non domaniaux</i>	44
1.3.2.1.3	<i>- Dispositions relatives aux périmètres de prévention</i>	44
a.	Périmètre d'aléa fort	44
b.	Périmètre d'aléa moyen à faible	48
c.	Périmètre d'aléa du quartier urbain dense	50
1.3.2.2	Périmètres de prévention des risques d'inondation par ruissellement	51
1.3.2.2.1	<i>- Définitions</i>	51
a.	Imperméabilisation du sol	51
b.	Période de retour	51
c.	Risque d'inondation par ruissellement	51
d.	Trop-plein d'eaux pluviales	51
1.3.2.2.2	<i>- Les périmètres de production</i>	52
a.	Périmètres de production prioritaire	52
b.	Périmètre de production secondaire	52
c.	Périmètre de production tertiaire	53
1.3.2.2.3	<i>- Les axes d'écoulement</i>	53
a.	Règles générales applicables à l'ensemble des axes d'écoulement	53
b.	Règles applicables aux différents axes d'écoulement	54
1.3.2.2.4	<i>- Périmètres d'écoulement et d'accumulation</i>	55
a.	Périmètres d'écoulement et d'accumulation prioritaires	55
b.	Périmètres d'écoulement ou d'accumulation secondaires	57
1.3.3	Risque lié aux mouvements de terrain	58
1.3.3.1	Périmètres de prévention	58
1.3.3.2	Périmètres de vigilance	58
1.3.4	Risques technologiques	59
1.3.4.1	Définition	59
1.3.4.2	Règle	59
1.3.4.2.1	<i>- Dans les zones de protection immédiate (ZPI)</i>	59
1.3.4.2.2	<i>- Dans les zones de protection rapprochée (ZPR)</i>	60
1.3.4.2.3	<i>- Dans les zones de protection éloignée (ZPE)</i>	60
1.3.4.2.4	<i>- Dans les zones de prévention (ZP)</i>	60
1.3.4.2.5	<i>- Dans les zones de prévention liées aux effets toxiques en hauteur (ZPT)</i>	60

<b>CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</b>	<b>61</b>
<b>2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées</b>	<b>63</b>
2.1.1 - Définitions	63
a. Emprises publiques et voies constituant des limites de référence	63
b. Façade d'un terrain	64
c. Façade d'une construction /nu général de la façade	64
d. Oriel	64
2.1.2 - Modalités de calcul du recul	65
2.1.3 - Champ d'application	65
a. Premier rang	65
b. Second rang	65
<b>2.2 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	<b>66</b>
2.2.1 - Définitions	66
a. Baie	66
b. Balcon	66
c. Héberge	66
d. Limites séparatives, limites latérales, limites de fond de terrain	66
2.2.2 - Modalités de calcul et champ d'application du retrait	67
<b>2.3 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	<b>68</b>
2.3.1 - Définitions	68
a. Contigu (construction ou terrain)	68
b. Terrain	68
c. Vis à vis	68
2.3.2 - Modalités de calcul et champ d'application de la distance entre deux constructions	69
<b>2.4 - emprise au sol des constructions</b>	<b>70</b>
2.4.1 - Définition	70
a. Coefficient d'emprise au sol des constructions (CES)	70
2.4.2 - Modalités de calcul et champ d'application de l'emprise au sol	71
2.4.3 - Coefficient d'emprise au sol et application de l'article R 151-21	72
<b>2.5 - Hauteur des constructions</b>	<b>72</b>
2.5.1 - Définition de la hauteur des constructions	72
2.5.2 - Hauteur de façade des constructions	72
2.5.2.1 - Expression de la règle de hauteur de façade	72
2.5.2.2 - Définition et modalités de calcul de la hauteur de façade	73
2.5.2.2.1 - Point de référence bas de la mesure de la hauteur de façade des constructions	73

2.5.2.2.2 - Point de référence haut de la mesure de la hauteur de façade des constructions	74
a. Règle générale	74
b. Règles particulières	74
2.5.2.3 - Hauteur graphique	75
2.5.2.3.1 - Application de la règle de hauteur graphique	75
2.5.2.3.2 - Règle particulière pour les constructions à destination de bureau ou d'industrie	76
2.5.3 - Niveaux de constructions	76
2.5.3.1 - Hauteur des niveaux de construction	76
2.5.3.2 - Règle particulière applicable dans le cas d'un terrain en pente, situé en contrebas des emprises publiques et voies	77
2.5.4 - Volume enveloppe de toiture et de couronnement (VETC)	78
2.5.4.1 - Définitions	78
a. Attique	78
b. VETC	78
2.5.4.2 - Les trois types de VETC	78
2.5.4.2.1 - VETC haut	78
2.5.4.2.2 - VETC intermédiaire	79
2.5.4.2.3 - VETC bas	79
2.5.4.3 - Règles applicables à l'ensemble des VETC	80
2.5.4.4 - Règles applicables au VETC haut et au VETC intermédiaire	80
2.5.4.5 - Schémas illustratifs	82
<b>2.6 - Outils réglementaires graphiques</b>	<b>83</b>
2.6.1 - Continuité obligatoire	83
2.6.2 - Discontinuité obligatoire	83
2.6.3 - Espace non aedificandi	84
2.6.4 - Ligne d'implantation	84
2.6.5 - Marge de recul	84
<b>CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE</b>	<b>85</b>
<b>3.1 - Définitions, champ d'application et modalités de calcul</b>	<b>85</b>
3.1.1 - Coefficient de pleine terre	85
3.1.2 - Pleine terre	85
3.1.3 - Espaces libres	86
3.1.4 - Espaces communs à dominante végétale des opérations d'ensemble	86
<b>3.2 - Outils réglementaires graphiques</b>	<b>87</b>
3.2.1 - Délimitation d'espace de pleine terre (DEPT)	87
3.2.2 - Emplacements réservés pour continuité écologique ou espace vert	87
3.2.3 - Localisations préférentielles pour espace vert	87
3.2.4 - Espaces boisés classés (EBC)	87
3.2.5 - Espace végétalisé à valoriser (EVV)	88

3.2.6 - Plantation sur le domaine public	88
3.2.7 - Terrain urbain cultivé et terrain non bâti pour le maintien des continuités écologiques (TUCCE)	89
<b>CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE</b>	<b>91</b>
4.1 - Définitions	91
4.1.1 - Eléments et périmètres d'intérêt patrimoniaux	91
a. Élément bâti patrimonial (EBP)	91
b. Périmètre d'intérêt patrimonial (PIP)	91
4.1.2 - Vides et respirations	92
a. Césure	92
b. Créneau	92
c. Fractionnement	93
d. Porche	93
4.2 - Règle	93
4.2.1 - Élément bâti patrimonial (EBP)	93
4.2.2 - Périmètre d'intérêt patrimonial (PIP)	94
4.2.3 - Terrains aménagés en vue de résidences d'habitat ou de loisirs	94
<b>CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT</b>	<b>95</b>
5.1 - Déplacements	95
5.1.1 - Voies et accès	95
5.1.1.1 - Définitions, champ d'application et modalités de calcul	95
5.1.1.1.1 - Accès du terrain	95
5.1.1.1.2 - Espace de desserte interne au terrain	95
5.1.1.1.3 - Largeur des voies	96
5.1.1.1.4 - Voie de desserte du terrain	96
5.1.1.2 - Règles	96
5.1.1.2.1 - Conditions de desserte des terrains par les voies	96
a. Règles applicables à l'ensemble des voies de desserte	96
b. Règles applicables aux voies nouvelles	96
5.1.1.2.2 - Conditions d'accès des terrains aux voies de desserte	98
a. Accès à une voie de desserte	98
b. Caractéristiques des accès	98
5.1.2 - Outils réglementaires graphiques	99
5.1.2.1 - Cheminement à préserver	99
5.1.2.2 - Débouché piétonnier ou de voirie	99
5.1.2.3 - Emplacements réservés pour voirie	99
5.1.2.4 - Localisations préférentielles pour voirie	99

<b>5.2 - Stationnement</b>	<b>100</b>
5.2.1 - Définitions, champ d'application	100
5.2.1.1 - Application différenciée de la règle de stationnement	100
5.2.1.2 - Secteurs de stationnement	100
5.2.1.3 - Terrain situé sur plusieurs secteurs	100
5.2.2 - Modalités de calcul	100
5.2.2.1 - Décompte des places, assiette du calcul	100
5.2.2.1.1 - Pour les véhicules motorisés	100
a. Norme définie selon une surface de plancher	100
b. Norme définie selon un nombre de chambres	101
c. Pour les constructions à destination d'habitation	101
5.2.2.1.2 - Pour les vélos	101
5.2.2.2 - Décompte des places, variation selon la nature de l'opération	101
5.2.2.2.1 - Pour les constructions nouvelles et les reconstructions	101
5.2.2.2.2 - Pour les aménagements et extensions ou surélévations	101
5.2.2.2.3 - Pour les changements de destination	102
5.2.2.3 - Pluralité de destinations	102
5.2.2.4 - Résultat du calcul et nombre non entier	102
5.2.2.5 - Résultat du calcul inférieur ou égal à trois places	102
5.2.2.6 - Dispositions particulières applicables dans les secteurs Aa et Ab (secteurs centraux denses)	102
5.2.3 - Règle générale	103
5.2.3.1 - Normes quantitatives	103
5.2.3.1.1 - Normes relatives au stationnement des véhicules automobiles	103
a. Constructions à destination d'habitation	103
b. Constructions à destination de bureaux	104
c. Constructions destinées au commerce de détail, artisanat destiné principalement à la vente de biens ou services, restauration et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	105
d. Constructions à destination d'industrie, d'entrepôt, de commerce de gros ou d'artisanat autre que celui mentionné au "c" ci-avant	105
e. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique	105
f. Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, centre de congrès et d'exposition	106
g. Constructions à destination de cinéma	106
h. Constructions ayant une autre destination que celles réglementées aux paragraphes a à g ci-avant	106
5.2.3.1.2 - Normes relatives au stationnement des vélos	107

5.2.3.2 - Modalités de réalisation du stationnement des véhicules motorisés ou des vélos.	107
5.2.3.2.1 - Modalités de réalisation du stationnement des véhicules motorisés	107
a. Caractéristiques des emplacements	107
b. Stationnement des deux roues motorisés	108
c. En cas de non réalisation du stationnement des véhicules motorisés sur le terrain d'assiette	108
5.2.3.2.2 - Modalités de réalisation du stationnement des vélos	108
5.2.4 - Règles particulières	108
5.2.4.1 - Livraisons et enlèvements de marchandises	108
5.2.4.2 - Modalités particulières de réalisation des places de stationnement figurant dans les parties II et III du règlement du PLU-H	108
5.2.4.3 - Mutualisation des places de stationnement des véhicules automobiles en vue d'un usage foisonné	109
<b>CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX</b>	<b>111</b>
<b>6.1 - Equipements (outil réglementaire graphique)</b>	<b>111</b>
a. Emplacement réservé pour ouvrage public et installation d'intérêt général	111
b. Localisations préférentielles pour équipement	111
<b>6.2 - Réseaux</b>	<b>111</b>
6.2.1 - Eau potable	111
6.2.2 - Défense extérieure contre l'incendie	112
6.2.2.1 - Définitions	112
a. Défense extérieure contre l'incendie	112
b. Points d'eau incendie	112
6.2.2.2 - Règles	112
6.2.3 - Réseaux de chaleur	112
6.2.4 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques	112
<b>6.3 - Assainissement</b>	<b>113</b>
6.3.1 - Définitions	113
a. Eaux usées domestiques	113
b. Eaux usées assimilées aux eaux domestiques	113
c. Eaux usées autres que domestiques	113
d. Impossibilité technique de raccordement	113
e. Zonage d'assainissement	114
6.3.2 - Dans les zones U et AU	114
6.3.2.1 - Eaux usées domestiques	114
a. Dans les zones d'assainissement collectif	114
b. Dans les zones d'assainissement non collectif	114

6.3.2.2 - Eaux usées assimilées domestiques	114
a. Dans les zones d'assainissement collectif	114
b. Dans les zones d'assainissement non collectif	114
6.3.2.3 - Eaux autres que domestiques	115
6.3.3 - Dans les zones A et N	115
6.3.4 - Eaux de source	115
6.3.5 - Eaux des piscines privées non ouvertes au public	115
6.3.6 - Eaux pluviales	115
6.3.6.1 - Définitions	115
a. Les eaux pluviales	115
b. Infiltration et utilisation des eaux pluviales	116
c. Trop-plein d'eaux pluviales	116
6.3.6.2 - Règle générale	116
6.3.6.2.1 - <i>Rejet par infiltration</i>	116
6.3.6.2.2 - <i>Rejet dans un cours d'eau</i>	117
6.3.6.3 - Règle alternative	117
6.4 - Collecte des déchets	118
<b>INDEX</b>	<b>119</b>





## CHAPITRE PRELIMINAIRE – MODALITES D'APPLICATION DU PLAN

---

### 0.1 - Champ d'application du PLU-H

Le présent PLU-H s'applique sur l'intégralité du territoire de la métropole de Lyon, à l'exception de la partie de ce territoire couverte par le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) du vieux Lyon, établi dans ce site patrimonial remarquable (ex secteur sauvegardé).

Le périmètre du site patrimonial remarquable, couvert par le PSMV, figure dans les annexes du dossier de PLU-H.

#### ***Les dispositions du PLU-H s'imposent aux constructions, aménagements, installations et travaux exécutés sur le territoire***

*article L.152-4 du Code de l'urbanisme*

Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique (article L.421-6 du Code de l'urbanisme).

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du patrimoine archéologique, des quartiers, des monuments et des sites (article L.421-6 du Code de l'urbanisme).

Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article L. 421-6 ne sont pas réunies (article L.421-7 du Code de l'urbanisme).

A l'exception des constructions mentionnées aux b et e de l'article L. 421-5 (à caractère temporaire), les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code doivent être conformes aux dispositions mentionnées à l'article L. 421-6 (article L.421-8 du Code de l'urbanisme).

#### ***L'application des dispositions du PLU-H peuvent faire l'objet d'adaptations mineures***

*article L.152-3 du Code de l'urbanisme*

Les dispositions du PLU-H peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

***L'application des dispositions du PLU-H peuvent faire l'objet de dérogations***

*article L.152-4 du Code de l'urbanisme*

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

*article L.152-5 du Code de l'urbanisme*

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

***Référence dans les dispositions réglementaires à la date d'approbation du PLU-H***

La date d'approbation du PLU-H est le 13 mai 2019.

## 0.2 - Nomenclature des zones et des secteurs de zones définis par les documents graphiques du règlement

Le règlement de chacune de ces zones figure dans la partie II du règlement.

UCe	Zones de centralités multifonctionnelles
<p><b>UCe 1</b> Centre ancien imbriqué</p>	<p>Tissu urbain dense, à caractère patrimonial, qui regroupe toutes les fonctions des centres urbains. Il est constitué d'îlots profonds très occupés par le bâti avec peu d'espaces végétalisés,</p> <p>Les objectifs visent à conserver la structure urbaine patrimoniale de ces îlots, avec un front bâti continu le long des rues, en favorisant un urbanisme de cours en leur cœur et à préserver les volumétries des constructions tout en favorisant la mixité fonctionnelle de ces lieux centraux.</p> <p>La zone comprend deux secteurs qui se distinguent par une bande de constructibilité principale moins profonde en secteur UCe1a qu'en secteur UCe1b (notamment secteur de la Presqu'île de Lyon).</p>
<p><b>UCe 2</b> Ilot couronne</p>	<p>Cette zone correspond à des îlots réguliers constitués par un front bâti structurant le long des rues, le plus souvent continu, cernant des cœurs d'îlots végétalisés ou partiellement bâtis (activités économiques et habitat)</p> <p>Les objectifs poursuivis sont de renforcer le caractère urbain de ce tissu, en préservant un front bâti sur rue dans un esprit de continuité et de maintenir des cœurs d'îlots aérés. Il s'agit également de rechercher une animation de la rue en favorisant la mixité des fonctions urbaines.</p> <p>La zone comprend deux secteurs qui se distinguent par une gestion différenciée des cœurs d'îlots. Sont admises, dans les 2 secteurs (UCe2a et UCe2b) les activités économiques et les constructions à destination d'habitation uniquement dans le secteur UCe2b.</p>
<p><b>UCe 3</b> Faubourg</p>	<p>Cette zone correspond à des tissus urbains marqués par une forte mixité de l'habitat et des activités économiques. Ils sont constitués, sur un parcellaire profond et étroit, par un front bâti continu le long des rues à l'arrière duquel se développe, généralement, un bâti en lanière.</p> <p>Les objectifs visent à valoriser ces tissus urbains dans le respect de leur organisation morphologique et fonctionnelle, en favorisant l'implantation de constructions à destinations autres que le logement et le bureau à l'arrière des terrains. Il s'agit également d'organiser une végétalisation d'accompagnement à l'arrière des terrains.</p> <p>La zone comprend trois secteurs : deux différenciés selon la densité admise pour les constructions à destination d'habitation ou de bureau qui est plus importante dans le secteur UCe3a que dans le secteur UCe3b, et le secteur UCe3p qui a vocation à préserver le gabarit des constructions aux abords des rues patrimoniales.</p>
<p><b>UCe 4</b> Bourg et village</p>	<p>Zone de centralité multifonctionnelle qui correspond aux bourgs, villages et certains hameaux, dont le caractère commun de l'organisation urbaine est un rapport fort du bâti avec la rue.</p> <p>Les objectifs poursuivis sont de préserver les caractéristiques morphologiques et architecturales de chaque bourg, village et hameau, et d'assurer leur transition avec leur environnement urbain ou naturel tout en pérennisant leur rôle de centralité en favorisant, selon le contexte local, l'implantation d'activités commerciales ou de services.</p> <p>La zone comprend deux secteurs qui se distinguent par une gestion différenciée des terrains à l'arrière du front bâti le long des voies : modérément construits (secteur UCe4a) : faiblement construits à dominante végétale (secteur UCe4b)</p>

URc	Zones à dominante résidentielle "discontinue", collectif
<p><b>URc 1</b> Zone de "grands ensembles" et "sites de grands collectifs"</p>	<p>Cette zone à dominante résidentielle, regroupe les ensembles importants d'immeubles de logements collectifs, implantés sur de vastes emprises foncières dans une composition morphologique et paysagère, le plus souvent en rupture avec les tissus urbains environnants. Les éléments bâtis revêtent des formes de plots ou de barres en recul des voies, ordonnancés de façon discontinue au sein d'espaces libres.</p> <p>L'objectif poursuivi, à plus ou moins long terme, est de mettre en œuvre une restructuration de ces sites de grands collectifs dans le cadre de projets cohérents et globaux. Ces projets ont vocation à valoriser leur composition paysagère et à concevoir une réhabilitation ou une recomposition du bâti.</p> <p>La zone comprend deux secteurs : le secteur URc1a qui a vocation à cadrer des projets de restructuration du site et le secteur URc1b qui a vocation à gérer l'existant et offrir une constructibilité nouvelle limitée.</p>
<p><b>URc 2</b> Zone d'immeubles collectifs "en plots"</p>	<p>Cette zone à dominante résidentielle, regroupe les ensembles d'immeubles de logements collectifs dont les éléments bâtis revêtent des formes de plots, parfois de barres, en recul des voies, ordonnancés de façon discontinue au sein d'une composition paysagère où domine la végétalisation des espaces libres.</p> <p>L'objectif poursuivi est de promouvoir, dans les sites appropriés, cette organisation d'habitat collectif dans un environnement paysager qualitatif et d'encadrer ces compositions urbaines existantes dans leur densité.</p> <p>Cette forme urbaine se déclinant à différentes échelles de bâti, la zone comprend trois secteurs qui se distinguent par des variations de hauteur des constructions secteurs : URc2a, URc2b et URc2c.</p>

URi	Zones à dominante résidentielle "discontinue", individuel
<p><b>URi 1</b> Zone d'habitat individuel ordonné</p>	<p>Cette zone regroupe les secteurs à dominante résidentielle et d'habitat individuel dont le bâti s'organise principalement selon un front bâti homogène soit à l'alignement, soit en recul de la voie. L'occupation des terrains à l'arrière du front bâti est variable mais toujours accompagnée d'une végétation abondante, perçue depuis la rue.</p> <p>L'objectif est d'accompagner la gestion de ces espaces en préservant leur organisation urbaine, tout en permettant une évolution du bâti.</p> <p>La zone comprend quatre secteurs URi1a, URi1b, URi1c et URi1d qui se distinguent par une gestion différenciée du rapport entre le bâti et les espaces végétalisés.</p>
<p><b>URi 2</b> Zone d'habitat individuel lâche</p>	<p>Cette zone regroupe les secteurs à dominante résidentielle et d'habitat individuel dont l'organisation du bâti n'est pas homogène le long des voies avec des discontinuités marquées.</p> <p>L'objectif est de valoriser ces espaces urbains en préservant leur dominante végétale tout en permettant une évolution du bâti.</p> <p>La zone comprend quatre secteurs URi2a, URi2b, URi2c et URi2d qui se distinguent par une gestion différenciée du rapport entre le bâti et les espaces végétalisés.</p>

URm	Zones de mixités de formes compactes
<p><b>URm 1</b> Zone composite à dominante d'habitat collectif à intermédiaire</p>	<p>Cette zone à caractère mixte, constitue principalement une liaison entre les quartiers centraux et les quartiers périphériques. De volumétrie variée selon les secteurs, le bâti s'organise majoritairement, en ordre discontinu, de façon dense en front de rue ou avec de faibles reculs. Une "morphologie en peigne" peut être adoptée sous certaines conditions. Dans les cœurs d'îlot, où l'emprise du bâti est moindre, la présence végétale est significative.</p> <p>Dans cette zone, il s'agit de favoriser et d'accompagner un fort renouvellement urbain dans une diversité de formes et de gabarits afin de concilier densité et enjeux environnementaux, de favoriser les transparences vers les cœurs d'îlot.</p> <p>La zone comprend cinq secteurs (URm1, URm1a, URm1b, URm1c et URm1d), qui se distinguent par la hauteur des constructions.</p>
<p><b>URm 2</b> Zone composite à dominante de petits collectifs, d'habitat intermédiaire ou individuel resserré</p>	<p>Cette zone à dominante résidentielle regroupe les tissus urbains où l'ordonnement du bâti sur rue est homogène, organisé majoritairement en ordre discontinu. A l'arrière de ce bâti sur rue, de volumétrie modeste, se développent des cœurs d'îlot où la présence végétale est forte.</p> <p>L'objectif poursuivi est de promouvoir une forme urbaine diversifiée de petits collectifs, d'habitat intermédiaire ou individuel resserré, avec des architectures contemporaines s'inscrivant dans ces caractéristiques morphologiques.</p> <p>La zone comprend cinq secteurs (URm2, URm2a, URm2b, URm2c et URm2d) qui se distinguent par une gestion différenciée de la hauteur des constructions et de celle des cœurs d'îlot avec une dominante végétale plus ou moins importante.</p>

UPr	Zones « projet »
UPr	<p>Cette zone regroupe les secteurs qui font l'objet d'un renouvellement urbain à vocation mixte.</p> <p>Leur aménagement s'inscrit dans un projet de composition urbaine, architecturale et paysagère, cohérente et globale, encadré par des dispositions réglementaires, notamment graphiques, et des orientations d'aménagement et de programmation.</p>
	<p align="center"><b>Zones « projet » existantes</b></p>
UPr1	<p>Zone qui assure la gestion et le développement du quartier de la Part-Dieu et de la Cité Internationale.</p> <p>Caractère multifonctionnel marqué (habitat, commerce et services majeurs, production, artisanat, équipements collectifs...) du centre de l'agglomération, avec une dominance économique et de services à l'échelle de cette centralité.</p>
UPr2	<p>Zone de type « centralité » couvrant pour l'essentiel le territoire de la première tranche du projet urbain de « Lyon Confluence ».</p> <p>Morphologie urbaine organisée sous forme d'îlots délimités par des voies le long desquelles le bâti est fortement structuré.</p> <p>Présence en bord de fleuve d'un vaste espace nautique récréatif, et, sur tout le projet d'espaces publics largement plantés.</p>
UPr3	<p>Zone de type « centralité » correspondant notamment au périmètre de la deuxième tranche du projet urbain « Lyon Confluence ».</p> <p>Le règlement, fortement articulé avec les OAP, configure une organisation du tissu urbain qui promeut la mise en œuvre d'un développement durable du territoire de l'agglomération intégrant dans ses objectifs les concepts « d'éco-quartier » appliqués à certains espaces de la ville centre, concomitamment à une présence marquée du végétal et à des espaces publics qualitatifs.</p> <p>Un secteur de zone UPr3c gère une composition urbaine différenciée constituant un sous-ensemble identifié au sein des quartiers nouveaux de Lyon Confluence ou de Gerland moins dense et plus végétalisé encore, de type « campus vert ».</p>
UPr4	<p>Zone de centralité couvrant le territoire du projet urbain "Gratte-Ciel Nord".</p> <p>Le règlement permet la revitalisation et l'extension du centre-ville de Villeurbanne, au nord du cours Emile Zola, avec une prise en compte de l'exigence de qualité architecturale et de modernité imposées par la proximité des Gratte-Ciel.</p>
UPr5	<p>Zonage destiné à gérer tout ou partie de l'AVAP de Villeurbanne, destinée à préserver et à mettre en valeur les caractéristiques urbaines patrimoniales et architecturales de ce secteur, sans en interdire l'évolution.</p> <p>Le règlement de zone s'imposant au document local de planification, il renvoie en tant que de besoin aux dispositions de l'AVAP et conserve, conformément à la loi, un caractère subsidiaire et complémentaire relativement à ces dispositions.</p>
UPr6	<p>Zone assurant le développement de certains quartiers caractérisés par leur multifonctionnalité et la nécessaire maîtrise du rapport bâti non bâti et de la qualité urbaine et végétale afférente, à travers notamment une gestion graphique de l'emprise au sol des constructions.</p> <p>Cette zone gère les secteurs (Gerland, opération 75 rue de Gerland à Lyon 7<sup>ème</sup>) qu'il convient d'organiser, au plan réglementaire, sur la base d'un projet urbain volontariste et maîtrisé.</p>
UPr7	<p>Zone caractérisée par une trame bâtie structurant l'alignement des voies principales et de constructions moins denses le long des dessertes secondaires, avec une présence affirmée du végétal dans la composition du paysage urbain.</p> <p>Elle gère principalement des projets urbains faisant l'objet d'opérations d'ensemble tel que les secteurs dits « Bon Lait », « Feuillat » et « Berliet »...</p>

UE	Zones spécialisées d'activités économiques
<b>UEa</b> Zone aéroportuaire	Cette zone correspond aux espaces nécessaires aux installations liées aux activités aéroportuaires. Zone spécialisée, elle est destinée à recevoir les activités aéronautiques ainsi que celles qui y sont liées.
<b>UEc</b> Zone pôle commercial	Cette zone correspond aux espaces nécessaires aux pôles commerciaux. Zone spécialisée, à dominante commerciale, elle a vocation principale à gérer les pôles commerciaux existants ou à créer. La densité des constructions est principalement gérée par le gabarit des constructions (emprise au sol et hauteur).
<b>UEi1</b> Zone d'activités artisanales et productives	Cette zone regroupe les espaces qui accueillent des activités économiques de production, qu'elles soient artisanales ou industrielles. L'objectif est de maintenir ce type d'activités dans les différents tissus urbains. L'implantation de bureaux, d'hébergement hôtelier ainsi que de commerce de détail est fortement limitée.
<b>UEi2</b> Zone d'activités économiques	Cette zone regroupe les espaces qui accueillent des activités économiques, qu'elles soient tertiaires, artisanales ou industrielles. L'objectif est de maintenir des activités économiques, autres que l'hébergement hôtelier et le commerce de détail, dans les différents tissus urbains.
<b>UEI</b> Zone de loisirs marchands	Zone spécialisée destinée à recevoir les grands équipements sportifs, de loisirs ou culturels à l'échelle de la Métropole, permettant, en outre, des activités économiques.
<b>UEp</b> Zone portuaire	Cette zone correspond aux espaces nécessaires aux installations liées aux activités portuaires. Zone spécialisée réservée aux activités et occupations des sols liées au trafic fluvial des marchandises.

UL	Zone de parcs urbains ou de loisirs ouverts au public
<b>UL</b> Parcs urbains ou de loisirs ouverts au public	Zone spécialisée destinée à recevoir, au sein d'un environnement paysager, des équipements sportifs, de loisirs, touristiques, culturels, de superstructure ou de plein air, localisés dans un contexte urbain, le long des berges et dans certains parcs urbains.

UPp	Zone de valorisation du paysage, du patrimoine et de prévention des risques
<b>UPp</b> Zone de valorisation du paysage, du patrimoine et de prévention des risques	Cette zone regroupe les secteurs à protéger pour des raisons paysagère, patrimoniale ainsi que ceux soumis à des risques ou à des nuisances. L'objectif est de maîtriser la constructibilité de ces secteurs incompatible avec leurs caractéristiques, tout en permettant une évolution maîtrisée du bâti. La zone comprend un secteur UPpa de protection forte liée à la présence de sites archéologiques majeurs.

USP	Zone de services publics
<b>USP</b> Zone d'équipements d'intérêt collectif et services publics	Cette zone regroupe les vastes emprises d'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics tels que les sites universitaires, hospitaliers, de transports terrestres, de défense nationale, ainsi que les pôles d'équipements communaux. L'objectif est de maintenir ces sites dans leur vocation principale, tout en permettant une gestion adaptée aux besoins de leur évolution.

AU	Zones à urbaniser
<p><b>AUs.co</b> Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation sous conditions</p>	<p>Cette zone regroupe les espaces bâtis ou non, destinés à recevoir des recompositions ou des extensions urbaines, dans le respect de conditions d'aménagement et d'équipements fixées par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies pour chaque zone AUs.co.</p> <p>Dès lors que les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont réunies, le règlement de la zone U correspondante s'applique (par exemple dans une zone AURm2 s'appliquera le règlement de la zone URm2).</p> <p>Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation, seule la gestion du bâti existant est admise.</p>
<p><b>AUdif</b> Zone à urbaniser dont la constructibilité est différée</p>	<p>Cette zone regroupe les espaces bâtis ou non, destinés à l'urbanisation mais dont les équipements sont insuffisants pour desservir l'urbanisation projetée.</p> <p>L'ouverture de leur constructibilité est reportée à une étape ultérieure, supposant, outre la réalisation des équipements, une procédure d'évolution adaptée du plan local d'urbanisme.</p> <p>La zone comprend trois secteurs qui se distinguent en fonction de la vocation future de ces territoires (AU1 : mixte ; AU2 : à dominante d'habitat ; AU3 : à dominante d'activité économique).</p> <p>Dans l'attente de leur ouverture à l'urbanisation, seule la gestion du bâti existant est admise.</p>

A	Zones agricoles
<p><b>A1</b> Zone agricole sensible d'un point de vue paysager ou écologique</p>	<p>Cette zone regroupe les espaces destinés à l'agriculture qui ont une sensibilité particulière d'un point de vue soit paysager, soit écologique.</p> <p>L'objectif est de conserver ces espaces dans leur vocation agricole et de les protéger, en raison de leur qualité paysagère ou écologique, par une limitation très stricte des usages et affectations des sols, constructions et activités qui peuvent y être admis.</p>
<p><b>A2</b> Zone agricole</p>	<p>Cette zone correspond aux espaces destinés à l'exploitation agricole.</p> <p>L'objectif est de préserver ces espaces dédiés à l'agriculture, tout en autorisant une gestion des constructions existantes* autres que celles liées à l'exploitation agricole.</p> <p>Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), délimités par les documents graphiques du règlement, concernent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les hameaux, dans lesquels des droits à construire limités sont prévus (A2sh) ;</li> <li>- les jardins partagés (A2sj) ;</li> <li>- des installations ou activités spécifiques (A2s1, A2s2, etc.) régies par des règles particulières figurant dans la partie III du règlement. La règle écrite y figurant se substitue à toute règle écrite de même nature prévue dans la présente partie II du règlement.</li> </ul>

N	Zones naturelles et forestières
<p><b>N1</b>  <b>Zone naturelle sensible d'un point de vue paysager, esthétique ou écologique</b></p>	<p>Cette zone correspond aux espaces sensibles au regard de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.</p> <p>L'objectif est de protéger ces espaces de tout usage, affectation des sols, construction et activité qui ne serait pas compatible avec leur qualité.</p>

<p><b>N2</b>  <b>Zone naturelle et forestière</b></p>	<p>Cette zone correspond aux espaces sensibles au regard de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.</p> <p>L'objectif est de protéger ces espaces de tout usage, affectation des sols, construction et activité qui ne serait pas compatible avec leur qualité.</p> <p>Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), délimités par les documents graphiques du règlement, concernent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les hameaux, dans lesquels des droits à construire limités sont prévus (N2sh) ;</li> <li>- les jardins partagés (N2sj) ;</li> <li>- des installations ou activités spécifiques (N2s1, N2s2, etc.) régies par des règles particulières figurant dans la partie III du règlement. La règle écrite y figurant se substitue à toute règle écrite de même nature prévue dans la présente partie II du règlement.</li> </ul>
---	---



### 0.3 - Règles applicables aux destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités

#### 0.3.1 - Objet et champ d'application de la partie I du règlement du PLU-H

La présente partie I du règlement du PLU-H comporte les dispositions réglementaires écrites applicables à l'intégralité du territoire couvert par le PLU-H, et donc à l'ensemble de ses zones et secteurs.

Elle s'applique, cumulativement avec les dispositions réglementaires applicables à chaque zone du plan (parties II et III du règlement), aux destinations des constructions, aux usages et affectations des sols et aux activités.

La présente partie I du règlement ne s'applique pas en cas de dispositions contraires, de même nature, figurant dans les règles spécialement applicables aux zones UPr1 à UPr7, qu'il s'agisse de dispositions communes à ces zones ou de dispositions spécifiques à chacune d'entre elles.

**La présente partie I du règlement regroupe :**

- des définitions des termes employés dans le règlement écrit, ainsi que les modalités de calcul des servitudes d'urbanisme édictées par le plan. Ces dispositions sont présentées au sein de thématiques correspondant à leur utilisation principale. Cependant, elles s'appliquent à l'ensemble des règles écrites et graphiques du PLU-H ;
- des outils réglementaires graphiques fixant des règles d'urbanisme applicables dans la totalité des zones et secteurs du PLU-H ;
- des règles applicables dans la totalité des zones du PLU-H, qui ne sont pas reproduites dans le règlement de chaque zone.

Sauf disposition explicite contraire, les éléments graphiques ou figuratifs compris dans la partie écrite du règlement (partie I et partie II) constituent des illustrations dépourvues de caractère contraignant. Ils ne présentent donc pas de valeur réglementaire, sauf disposition contraire explicite.

#### 0.3.2 - Articulation entre les parties I, II et III du règlement

En règle générale les parties I, II et III du règlement s'appliquent de façon cumulative ou complémentaire. Toutefois, en cas de dispositions, de même nature, différentes entre :

- celles de la partie I et celles de la partie II, ce sont ces dernières qui sont applicables ;
- celles de la partie I et celles de la partie III, ce sont ces dernières qui sont applicables ;
- celles de la partie II et celles de la partie III, ce sont ces dernières qui sont applicables.

### **0.3.3 - Obligations juridiques découlant des orientations d'aménagement et de programmation, du règlement écrit et graphique, et des servitudes d'utilité publique**

Les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement écrit et les documents graphiques du règlement, ainsi que les servitudes d'utilité publique, s'appliquent de manière cumulative aux destinations des constructions, aux usages et affectations des sols, et aux activités, qui sont, à la fois :

- conformes aux dispositions écrites et aux documents graphiques du règlement du PLU-H ;
- compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ;
- enfin, conformes aux servitudes d'utilité publique figurant dans les annexes du dossier de PLU-H, ainsi que celles instituées depuis moins d'un an.

Lorsque les dispositions des chapitres 2, 3 et 4 de la partie II du règlement du PLU-H entrent en contradiction avec des dispositions de même nature du règlement des aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), désormais dénommées "sites patrimoniaux remarquables", qui constituent une servitude d'utilité publique, il convient d'appliquer uniquement les dispositions du règlement des AVAP.

### **0.3.4 - Articulation des règles écrites et des règles graphiques**

Dans le cas où une règle de même nature fait l'objet, à la fois, de dispositions du règlement écrit, et de dispositions des documents graphiques du règlement, ces dernières se substituent à la règle écrite, sauf dispositions contraires prévues explicitement par la règle écrite.

## 0.4 - Articulation du règlement du PLU-H avec le règlement national d'urbanisme, les plans d'exposition au bruit, le règlement de voirie métropolitain et les servitudes de cours communes

### 0.4.1 - Le règlement national d'urbanisme

Le règlement national d'urbanisme (RNU) s'applique, en sus des dispositions du PLU-H, aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable, ainsi qu'aux autres utilisations du sol. Il comprend, pour le territoire de la métropole de Lyon :

- les articles L. 111-1 à L. 111-25 du Code de l'urbanisme, à l'exception toutefois des articles L. 111-3 à L. 111-5 et de l'article L. 111-22 dudit code ;
- les articles R. 111-1 à R. 111-51 du Code de l'urbanisme, à l'exception toutefois des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R.111-28 à R. 111-30 dudit code.

En conséquence, s'appliquent cumulativement avec les dispositions du PLU-H de la métropole de Lyon les articles suivants du Code de l'urbanisme :

- R. 111-2 (relatif à la sécurité et à la salubrité publique) ;
- R. 111-4 (relatif à la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques) ;
- R. 111-21 et R 111-22 (relatifs à la densité des constructions et à la surface de plancher des constructions) ;
- R. 111-23 et R 111-24 (relatifs aux performances environnementales et énergétiques),
- R. 111-25 (relatif à la réalisation d'aires de stationnement) ;
- R. 111-26 (relatif aux préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L .110-2 du Code de l'environnement) ;
- R. 111-27 (relatif à la préservation du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, et à la conservation des perspectives monumentales).

Les dispositions de l'article R. 111-27 ne sont applicables ni dans les plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), toutes deux désormais dénommées "site patrimonial remarquable".

- R. 111-31 à R. 111-50 (relatifs au camping, à l'aménagement des parcs résidentiels de loisirs, à l'implantation des habitations légères de loisirs et à l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes) ;
- R. 111-51 (relatif aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs).

#### **0.4.2 - Les plans d'exposition au bruit**

Les plans d'exposition au bruit (PEB) figurent dans les annexes du dossier du PLU-H.

Les dispositions des articles L. 112-3 à L. 112-17 et R. 112-1 à R. 112-17 du Code de l'urbanisme, relatifs aux zones de bruit des aérodromes, s'appliquent à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, aménagements, affouillements et exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture des installations classées pour la protection de l'environnement. L'article L. 112-10 dudit code réglemente notamment l'occupation des sols dans les zones définies par le PEB.

#### **0.4.3 - Le règlement de voirie de la métropole de Lyon**

Il est rappelé qu'en sus du présent règlement, les travaux respectent les dispositions du règlement de voirie métropolitain, concernant le Domaine Public routier de la métropole de Lyon, dont notamment les règles relatives aux saillies et aux débords.

#### **0.4.4 - Servitude de cours communes**

Une servitude de cour commune établie conformément aux dispositions de l'article L.471-1 du Code de l'urbanisme offre la possibilité de ne pas faire application des dispositions du règlement relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (section 2.2), en y substituant les dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain (section 2.3) prévues au règlement de la zone concernée.

# CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE ET AFFECTATION DES SOLS ET ACTIVITES

## 1.1 - Les fonctions urbaines

### 1.1.1 - Définitions, champ d'application et modalités de calcul

#### a. Adaptation

Travaux conduisant à une mise aux normes de la construction existante notamment issues du Code de la Construction et de l'Habitation telles que normes de confort électrique et sanitaire, chauffage, isolation thermique et phonique, équipements de confort, accessibilité personnes à mobilité réduite sans changement de destination ou d'affectation sauf si admises dans la zone.

#### b. Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Il peut s'agir, par exemple, de garages, de locaux vélos, de points de présentation des déchets, d'abris de jardin, de piscines. Elle est implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle n'est pas accolée à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans accès direct depuis cette dernière.

#### c. Construction existante

Une construction existante est une construction régulièrement édifiée, au sens de l'article L 421-9 du Code de l'urbanisme.

#### d. Construction à destination agricole/unité d'exploitation

La destination d'exploitation agricole d'une construction est déterminée au regard de la définition de l'activité agricole figurant à l'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime et à l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme.

#### e. Destination des constructions

Les destinations et sous-destinations de constructions sont définies par les articles R. 151-27 à R. 151-29 du Code de l'urbanisme, dont les dispositions sont précisées par l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par un PLU.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que la destination principale de la construction, tel que les bureaux liés à une autre activité.

Destinations R.151-27	Sous-destinations R.151-28	Définitions et contenu des sous-destinations Arrêté du 10 novembre 2016 (R. 151-29)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées au logement : - du matériel - des animaux - des récoltes
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage : - de bois - de véhicules - de machines permettant l'exploitation forestière

Destinations R.151-27	Sous-destinations R.151-28	Définitions et contenu des sous-destinations Arrêté du 10 novembre 2016 (R. 151-29)
Habitation	Logement	Constructions destinées au : - logement principal - logement secondaire - logement occasionnel des ménages Il s'agit notamment des maisons individuelles et immeubles collectifs.
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service notamment : - les maisons de retraite - les résidences universitaires - les foyers de travailleurs - les résidences autonomie
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle Constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de service et accessoirement la présentation de biens.
	Hôtels (1)	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	Autres hébergements touristiques	Constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs
	Cinéma	Établissements de spectacles cinématographiques au sens de l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Elles peuvent être fermées au public ou ne recevoir qu'un accueil limité du public. Il s'agit notamment de constructions. - de l'État - de collectivités territoriales - de leurs groupements - des autres personnes morales investies d'une mission de service public
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle et notamment : - nécessaires au fonctionnement des services publics - conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains - concourant à la production d'énergie
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêt collectif destinés à : - l'enseignement - la petite enfance - hospitaliers - accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires
	Salles d'art et de spectacle	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacles, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Equipements sportifs	Équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive et notamment : - les stades - les gymnases - les piscines ouvertes au public
	Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinés à accueillir du public pour satisfaire un besoin collectif n'entrant dans aucune autre sous-destination. Elle comprend notamment : - les lieux de culte - les salles polyvalentes - les aires d'accueil des gens du voyage

1 – Les meublés touristiques sont assimilés à l'hébergement hôtelier et touristique dès lors que des services y sont proposés.

Destinations R.151-27	Sous-destinations R.151-28	Définitions et contenu des sous-destinations Arrêté du 10 novembre 2016 (R. 151-29)
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à : - l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire - l'activité industrielle du secteur secondaire - constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie La sous-destination recouvre notamment les activités de production, construction, réparation, susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises.
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

#### f. Extension d'une construction existante

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement) et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Dans le cas contraire, les travaux sont considérés comme de construction nouvelle.

#### g. Réfection

Travaux d'entretien courant de la construction existante, ou nécessaires à une remise en état à l'identique en cas de sinistre notamment sans changement de destination ou d'affectation sauf si admises dans la zone.

#### h. Services urbains

Ensemble de services proposés par les collectivités ou autres organismes publics aux habitants et usagers permettant de répondre aux besoins collectifs, notamment, en matière de desserte par les réseaux de transport et de déplacements, d'échanges et de communications, de sécurité et d'hygiène (gestion de l'eau, des déchets, assainissement, ...).

#### i. Travaux et changements de destination d'une construction existante

Pour une construction existante à la date d'approbation du PLU-H, devenue non conforme au règlement dudit plan, les travaux et changements de destination peuvent faire l'objet de dispositions alternatives prévues par le règlement de zone constituant la partie II du règlement, qui se substituent aux dispositions générales prévues par ce règlement.

Toutefois, à défaut de dispositions alternatives, ces travaux et changements de destination ne peuvent être autorisés que :

- s'ils sont sans effet sur la règle méconnue ;
- ou s'ils ont pour effet de rendre la construction plus conforme à la règle méconnue.

## 1.1.2 - Outils réglementaires graphiques

### 1.1.2.1 - La mixité des fonctions urbaines

#### 1.1.2.1.1 - Les linéaires

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions édifiées en premier rang sur des terrains concernés par les linéaires délimités par les documents graphiques du règlement présente une destination déterminée sur une profondeur minimale de 7 mètres mesurée à partir du nu général de leur façade ou de la construction lorsque cette dernière a une profondeur inférieure à 7 mètres.

Ces dispositions s'appliquent aux constructions nouvelles, ainsi qu'aux changements de destination, ou le cas échéant de sous-destination, affectant les constructions existantes.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux parties du rez-de-chaussée de ces constructions nécessaires à leur fonctionnement, telles que hall d'entrée, accès aux places de stationnement automobile, places de stationnement pour les vélos, locaux techniques ou de gardiennage.

##### a. Linéaire commercial ou artisanal

Au sein de ces linéaires, le niveau du rez-de-chaussée est exclusivement affecté, selon les modalités fixées ci-avant, à l'une ou à plusieurs des destinations et sous-destinations suivantes :

- artisanat destiné principalement à la vente de biens ou services, commerce de détail, restauration, hébergement hôtelier et touristique (s'agissant de leurs parties ou locaux communs non affectés exclusivement à l'hébergement), cinéma ;
- équipements d'intérêt collectif et services publics.

##### b. Linéaire toutes activités

Au sein de ces linéaires, le niveau du rez-de-chaussée est exclusivement affecté, selon les modalités fixées ci-avant, à l'une ou à plusieurs des destinations et sous-destinations suivantes :

- artisanat destiné principalement à la vente de biens ou services, commerce de détail, restauration, hébergement hôtelier et touristique (s'agissant de leurs parties ou locaux communs non affectés exclusivement à l'hébergement), cinéma ;
- artisanat du secteur de la construction ou de l'industrie, activité de service où s'effectue l'accueil de clientèle et bureau ;
- équipements d'intérêt collectif et services publics.



### 1.1.2.1.2 - Les polarités

#### a. Polarité bureau

Au sein des périmètres de polarité bureau délimités par les documents graphiques du règlement, la surface de plancher des bureaux n'est pas limitée.

#### b. Polarité commerciale

Au sein des périmètres de polarité commerciale délimités par les documents graphiques du règlement, la surface de plancher par unité commerciale destinée au commerce de détail ainsi qu'à l'artisanat destiné principalement à la vente de biens ou services, selon le cas :

- est inférieure ou égale à la surface de plancher maximale fixée par ces documents ;
- n'est pas limitée.

#### c. Polarité d'hébergement hôtelier et touristique

Au sein des périmètres de polarité d'hébergement hôtelier et touristique délimités par les documents graphiques du règlement, le nombre de chambres d'une construction destinée à l'hébergement hôtelier et touristique, selon le cas :

- est inférieur ou égal au nombre de chambres défini par ces documents ;
- n'est pas limité.

### 1.1.2.1.3 - Les secteurs de mixité fonctionnelle (SMF)

Dans les SMF délimités par les documents graphiques du règlement, la partie III du règlement :

- impose selon les cas :

- qu'un pourcentage de la surface de plancher de toute opération de construction ou d'aménagement, soit affecté à une destination ou à une sous-destination déterminée selon les modalités définies par la partie III du règlement. Le respect de la règle s'apprécie à l'échelle du terrain faisant l'objet de l'opération de construction ou d'aménagement ;
- que le rez-de-chaussée ou les étages des constructions soient affectés à une destination ou à une sous-destination déterminée, selon des modalités définies dans la partie III du règlement ;

- d'interdire que le rez-de-chaussée des constructions situées dans la bande de constructibilité principale, ou en premier rang, soit destiné à une ou plusieurs destinations(s) ou sous-destination(s) déterminée(s), selon des modalités définies dans la partie III du règlement.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux parties du rez-de-chaussée de ces constructions nécessaires à leur fonctionnement, telles que hall d'entrée, accès aux places de stationnement automobile, places de stationnement pour les vélos, locaux techniques ou de gardiennage.

En outre, elles ne s'appliquent qu'aux constructions nouvelles, aux extensions ainsi qu'aux changements de destination, ou le cas échéant de sous-destination, affectant les constructions existantes.

- **permet**, dès lors que le règlement de la zone le prévoit, en sus des destinations admises dans ladite zone, l'implantation de constructions présentant une destination différente de celles-ci, dans les conditions édictées en partie III du règlement.

#### 1.1.2.1.4 - Secteur de richesse du sol et du sous-sol

Les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées, notamment les carrières.

Pour ces constructions et installations une implantation, une densité, une hauteur des constructions ou installations différentes de celles admises par le règlement de zone à l'intérieur de laquelle sont localisés ces secteurs, peuvent être appliquées dès lors qu'existent des spécificités ou des contraintes fonctionnelles, techniques qui leur sont propres.

#### 1.1.2.2 - La diversité de l'offre dans l'habitat

##### 1.1.2.2.1 - Nomenclature des programmes d'habitat selon leur financement

La nomenclature des catégories de logements ou d'hébergements susceptibles d'être exigés au titre de l'objectif de mixité sociale distingue :

- Les logements ou hébergements libres.**
- Les logements ou hébergements financés par l'État à l'aide de prêts aidés :**
  - PLUS (prêt locatif à usage social) ;
  - PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) ;
  - PLS (prêt locatif social) ;
  - PLI (prêt locatif intermédiaire) ;
  - PSLA (prêt social de location-accession) ;
  - BRS (bail réel solidaire) ;
  - subventionnement ANAH (agence nationale de l'habitat) intermédiaire, social ou très social ;
  - ou tout autre dispositif de financement équivalent à intervenir.

Sont indifféremment soumises aux PLUS, PLAI et PLS, nonobstant le type de financement exigé dans le tableau figurant dans la partie III du règlement et visé au "b" ci-avant, les catégories d'hébergement suivantes :

- les résidences étudiantes/universitaires ;
- les établissements d'hébergement pour les personnes âgées dépendantes (EHPAD) ;
- les foyers d'hébergement (dont domiciles collectifs, les foyers appartements et les services d'accompagnement à la vie sociale (SAVS) renforcés ;
- les foyers de vie ;
- les foyers d'accueil médicalisés ;
- les résidences autonomie ;
- les unités de soins de longue durée (USLD) ;
- les services d'accueil temporaire (SAT).

#### **1.1.2.2.2 - Emplacement réservé en vue de la réalisation de programmes d'habitation, dans un objectif de mixité sociale**

Ces terrains, délimités par les documents graphiques du règlement au sein de zones U ou AU, sont réservés en vue de la réalisation de programmes d'habitation, destinés à des catégories de logements ou d'hébergements que le PLU-H définit, et qui figurent au sein de la nomenclature établie ci-avant.

Un tableau figurant en partie III du règlement écrit précise en conséquence, pour chaque terrain concerné, la nature du programme d'habitation, et le pourcentage minimal de surface de plancher qui est destiné à ce programme.

Toutefois, le rez-de-chaussée des constructions n'est pas assujéti à la règle de l'emplacement réservé, dès lors qu'il n'est pas destiné à l'habitation.

En outre, en cas d'inscription d'un tel emplacement réservé au sein d'un secteur de mixité sociale, seules les dispositions prévues pour l'emplacement réservé s'appliquent au terrain concerné.

### 1.1.2.2.3 - Secteur de mixité sociale (SMS)

Dans ces secteurs, délimités par les documents graphiques du règlement au sein de zones U ou AU, en cas de réalisation d'un programme d'habitation (dans une ou plusieurs constructions) supérieur à un seuil défini par le PLU-H, un pourcentage minimum de la surface de plancher de ce programme est destiné à des catégories de logements ou d'hébergements déterminées, au sein des types de logements ou d'hébergements selon la nomenclature définie ci-avant.

Un tableau figurant en partie III du règlement écrit définit, en conséquence, pour chaque secteur :

- le seuil à partir duquel cette servitude d'urbanisme s'applique ;
- la ou les catégories de logements ou d'hébergements exigées et le pourcentage afférent, qui s'applique par rapport à la surface de plancher totale du programme d'habitation, en les distinguant selon leur mode de financement et, le cas échéant, selon leur affectation.

Ces dispositions s'appliquent, qu'il s'agisse d'opérations d'aménagement (tel que permis de construire valant division, lotissement...), de constructions nouvelles, de travaux d'extension, de changements de destination affectant une construction existante ou de création sans changement de destination au sein d'une construction, d'un nombre de logements supérieur à un seuil défini par ledit tableau, le cas échéant.

La servitude de mixité sociale est mise en œuvre :

- soit par la réalisation directe du programme d'habitat social ;
- soit par la cession du terrain sur lequel sera réalisé ledit programme.

Dans le cas d'un subventionnement ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) intermédiaire, social ou très social, cette catégorie de financement est susceptible d'être exigée pour la seule création, sans changement de destination au sein d'une construction existante, d'un nombre de logements supérieur à un seuil défini par le tableau figurant en partie III du règlement.

Dans le cas d'un changement de destination d'une construction existante, la règle relative aux constructions nouvelles s'applique.

Dans le cas d'une extension, la règle ne s'applique qu'à la surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet.

Dans le cas de création, sans changement de destination au sein d'une construction, d'un nombre de logements supérieur à un seuil défini par le tableau sus visé (alinéa 2°), la règle relative aux constructions nouvelles s'applique, déduction faite des logements ou hébergements existants à la date d'approbation du PLU-H.

Dans les communes faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L302-9-1 du code de la construction et de l'habitation (arrêté de carence pour non-atteinte des objectifs SRU), le respect des obligations liées au Secteur de mixité sociale doit s'accompagner du respect de l'article 12, loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 dite loi Duflot. Ainsi, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L302-5 dudit code (PLUS-PLAI), hors logements financés avec un prêt locatif social (PLS).

### 1.1.2.2.4 - Secteur de taille minimale des logements

#### 1.1.2.2.4.1 - Secteur de taille minimale des logements pour les constructions nouvelles

Dans ces secteurs, délimités par les documents graphiques du règlement au sein de zones U ou AU, les programmes de logements comportent une proportion de logements présentant la taille minimale fixée par le PLU-H.

Un tableau figurant en partie III du règlement écrit précise, pour chaque secteur concerné, le seuil de surface de plancher à partir duquel s'applique la servitude, la proportion de logements et la taille minimale exigées.

#### **1.1.2.4.2 - Secteur de taille minimale des logements pour les constructions existantes**

Dans ces secteurs, délimités par les documents graphiques du règlement au sein de zones U ou AU, les programmes de logements définis ci-après comportent une proportion de logements présentant la taille minimale fixée par le PLU-H.

Un tableau figurant en partie III du règlement écrit précise, pour chaque secteur concerné :

- le nombre de logements à partir duquel s'applique la servitude,
- la proportion de la surface de plancher totale du programme de logements exprimée en pourcentage et la typologie des logements, exprimée en fonction du nombre de pièces dont ils sont composés, auxquelles s'applique la servitude.

Ces dispositions sont opposables à toute opération, qu'il s'agisse de création de logements :

- sans changement de destination au sein d'une construction à destination d'habitation, déduction non faite des logements existants à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU-H,
- par travaux d'extension ou de changements de destination ou d'affectation au sein d'une construction existante.

Dans le cas d'une extension, la règle ne s'applique qu'à la partie de construction créée à l'occasion de la réalisation du projet, sauf en présence de logements créés dans la construction objet de l'extension, ou la règle s'applique également.

Les règles ci-dessus s'appliquent en cas de pluralité de destinations ou d'affectations au sein d'une ou plusieurs constructions existantes.

### **1.1.2.3 - Les secteurs et sites de projet**

#### **1.1.2.3.1 - Périmètre d'attente de projet**

Dans ces périmètres, délimités par les documents graphiques du règlement au sein de zones U ou AU, sont interdites, pour une durée maximale de 5 ans courant à compter de l'entrée en vigueur de cette servitude, les constructions nouvelles présentant une surface de plancher (SDP) supérieure à un seuil défini dans la partie III du règlement.

Toutefois, cette servitude n'a pas pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination vers une destination autorisée par la partie II du règlement écrit, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

#### **1.1.2.3.2 - Plan de masse**

Dans les zones U, AU et dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées des zones agricoles et naturelles et forestières, les documents graphiques du règlement peuvent définir des secteurs de plan de masse côté en 3 dimensions.

#### **1.1.2.3.3 - Polygone d'implantation**

Dans les secteurs de zone où les documents graphiques du règlement délimitent un polygone d'implantation, les constructions nouvelles ne peuvent être implantées qu'au sein de ce dernier.

Dans ces secteurs, les dispositions du chapitre 3, section 3.2, paragraphe 3.2.1, relatives aux aspects quantitatifs du traitement des espaces libres ne sont pas applicables.

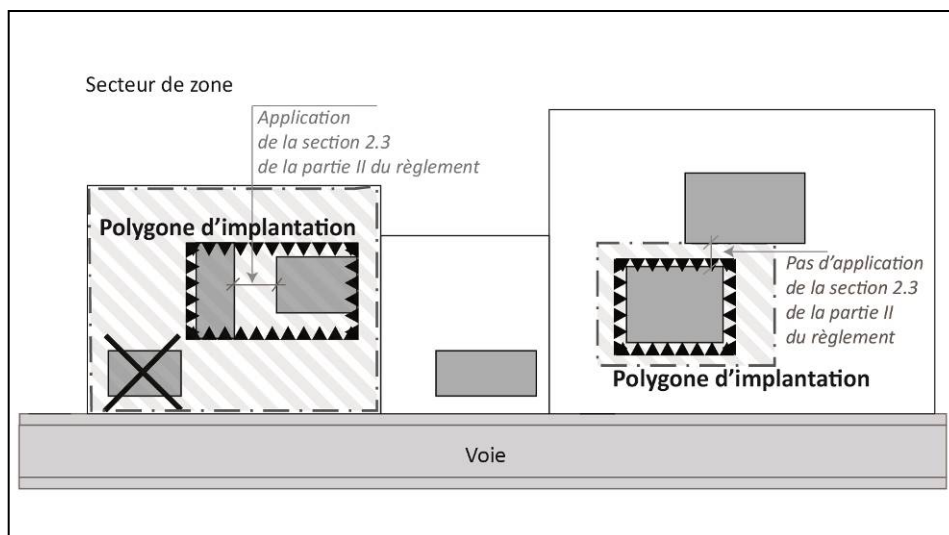
### *Dans le polygone*

Les constructions ne sont pas soumises aux dispositions des sections 2.1, 2.2, et 2.4 de la partie II du règlement, relatives respectivement à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies créant une limite de référence, par rapport aux limites séparatives, et à l'emprise au sol des constructions.

Les dispositions des sections 2.3 de la partie II du règlement, relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :

- s'appliquent entre constructions situées à l'intérieur du polygone ;
- ne s'appliquent pas entre une construction située à l'intérieur du polygone et une construction située à l'extérieur de celui-ci.

Les dispositions des sections 2.5 de la partie II du règlement s'appliquent. Toutefois, dès lors qu'est inscrite une hauteur graphique dans le polygone, cette dernière se substitue à celle applicable dans la zone.



### *A l'intérieur du polygone*

Dans le secteur compris à l'extérieur de la délimitation graphique du polygone, sont admis :

- les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière ;
- les constructions, travaux et installations nécessaires au fonctionnement des différents réseaux et des services urbains ;
- les constructions, travaux, aménagements, équipements et réseaux nécessaires au fonctionnement, à la desserte ou à l'accès au stationnement des constructions, ouvrages ou installations admis dans la zone ;
- les clôtures et les murs de soutènement ;

- les constructions, travaux, ouvrages ou installations dont la hauteur n'excède pas, par rapport au niveau du sol naturel, soit 0,60 mètre, soit 1,20 mètre dès lors qu'il s'agit de stationnement en sous-sol ;
- l'extension de constructions existantes dans une limite de 5 % de leur emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU-H et dans le respect des autres dispositions du règlement ;
- l'aménagement des espaces libres ;
- le stationnement en surface ou sur le terrain d'assiette de la construction ;
- les éléments de construction suivants :
  - les débords de toiture, les balcons, les oriels et les marquises, dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre, par rapport au nu général de la façade ;
  - les éléments architecturaux ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres), dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre, par rapport au nu général de la façade ;
  - les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre par rapport au nu général de la façade.

## 1.2 - La gestion territoriale des destinations et de la constructibilité

### 1.2.1 - Appréciation des règles de PLU-H sur la totalité du projet dans les opérations d'ensemble

#### 1.2.1.1 - Règle générale : appréciation des règles du PLU-H à la totalité du projet

Conformément à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (dénommée ci-après « opérations d'ensemble » ou « projet »), l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLU-H.

Dans le cas décrit à l'alinéa ci-avant :

- les dispositions du règlement relatives à « l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain » s'appliquent à l'intérieur du périmètre du projet ;
- les dispositions du règlement relatives respectivement à « l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées » et par rapport aux « limites séparatives », s'appliquent aux seules limites du périmètre du projet, sans tenir compte des divisions qui en résultent.

Les règles quantitatives du règlement ci-après, sont mutualisées à l'échelle de ces opérations d'ensemble, sauf dispositions différentes d'un règlement d'un permis d'aménager :

- les dispositions du règlement, relatives à la mixité fonctionnelle ou sociale (SMF, SMS), et à la taille minimale des logements (STML) ;
- les dispositions du règlement, relatives au coefficient d'emprise au sol (CES) ;
- les dispositions du chapitre 3 du règlement, relatives au coefficient de pleine terre (CPT) ;
- les dispositions du chapitre 5 du règlement, relatives au stationnement.

En outre, l'article R.151-21 du Code l'urbanisme est sans effet sur les dispositions du règlement autres que celles visées au présent paragraphe 1.2.1.1, tel que :

- la « hauteur des constructions » ;
- la « qualité urbaine et architecturale » ;
- les « voies et accès » ;
- les « équipements et réseaux ».

#### **1.2.1.2 - Règles particulières : dispositions réglementaires écrites ou graphiques applicables aux terrains issus de la division**

Dès lors que des dispositions écrites ou graphiques du présent règlement s'opposent à l'appréciation des règles du PLU-H sur la totalité du projet, ces dispositions deviennent alors applicables, à l'intérieur du périmètre de l'opération d'ensemble, aux lots ou aux terrains issus de la division.

Ces dispositions, figurant principalement dans les chapitres 1, 2 et 3 du règlement, peuvent notamment concerner :

- l'«implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées » ; les dispositions relatives à la « destination des constructions » (bandes de constructibilité notamment), et l'«implantation des constructions par rapport aux limites séparatives », deviennent alors cumulativement applicables ;
- l'«emprise au sol des constructions » ;
- le «coefficient de pleine terre ».

Elles limitent alors ou éteignent, en tout ou partie, le champ d'application de l'article R.151-21 selon leur contenu ou leur champ d'application respectif.



## 1.2.2 - Différenciation de la constructibilité dans le terrain (BCP et BCS)

### 1.2.2.1 - Définition

Les bandes de constructibilité, instituées par le règlement de certaines zones, déterminent des emprises sur les terrains. Sont distinguées deux types de bandes :

- les bandes de constructibilité principale (BCP), dont l'emprise se développe le long des voies et autres espaces déclenchant ces bandes, sur une profondeur définie par le règlement des zones ;
- les bandes de constructibilité secondaire (BCS), qui s'appliquent à l'arrière des terrains, au-delà de l'emprise de la BCP.

Les dispositions du règlement de chaque zone (partie II) relatives aux occupations et utilisation du sol, à la destination des constructions, à leur implantation, leur hauteur, leur emprise au sol, au traitement des espaces libres, peuvent être différentes selon que le projet est localisé sur un terrain ou une partie de terrain qui est compris(e) dans la bande de constructibilité principale (BCP) ou dans la bande de constructibilité secondaire (BCS).

### 1.2.2.2 - La bande de constructibilité principale (BCP)

Elle ne peut être déclenchée que :

- par une limite de référence,
- par une ligne d'implantation ou le côté interne au terrain de la marge de recul, et dans le seul prolongement de celles-ci.

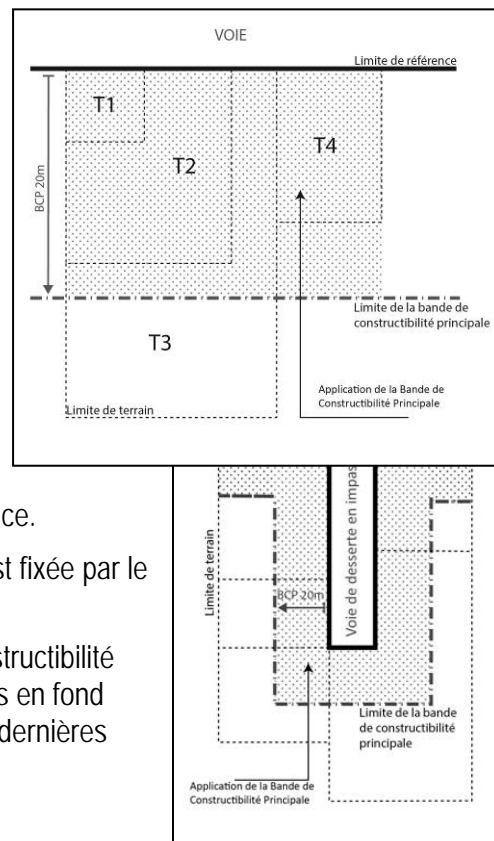
La bande de constructibilité principale s'applique à tout terrain ou partie de terrain compris à l'intérieur de la délimitation de son emprise.

Elle est mesurée perpendiculairement par rapport :

- à la limite de référence ou, le cas échéant, à la ligne d'implantation ou à la marge de recul ;
- au nu général de la façade, pour les constructions implantées en recul par rapport à la limite de référence.

La profondeur de la bande de constructibilité principale est fixée par le règlement de zone constituant la partie II du règlement.

En présence d'une voirie en impasse, les bandes de constructibilité localisées de part et d'autre de ladite voie sont prolongées en fond d'impasse, d'une épaisseur égale à la profondeur de ces dernières comptée à partir des limites d'emprise desdites bandes.



### **1.2.2.3 - La bande de constructibilité secondaire (BCS)**

Elle correspond à la partie de terrain qui n'est pas située dans la bande de constructibilité principale.

### **1.2.3 - Terrain d'assiette des opérations d'ensemble**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le périmètre desdites opérations ne peut comprendre des terrains situés en zone A ou N du fait de leur incompatibilité avec le caractère de ces zones.

### **1.2.4 - Règles particulières selon la nature du projet**

#### **a. Reconstruction**

Conformément à l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Par ailleurs, dès lors qu'un règlement de zone (partie II du règlement) ou qu'une disposition de la partie III prévoit la possibilité d'une reconstruction, sans autre précision, la reconstruction peut être réalisée selon les règles prévues par le PLU-H.

#### **b. Restauration d'un bâtiment dont il reste les murs porteurs**

Conformément à l'article L.111-23 du Code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

#### **c. Sas d'entrée d'immeuble, cages d'escalier ou d'ascenseur**

Nonobstant toute disposition contraire du règlement du PLU-H, est admise, dans l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du PLU-H, l'édification de cages d'escalier, d'ascenseur ou de sas d'entrée d'immeuble, liée à la sécurité, à la mise en conformité ou à l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du PLU-H.

Des prescriptions particulières peuvent toutefois être imposées de façon à ce que ces installations ne portent pas atteinte à la composition des cours, des espaces libres du terrain et des façades des constructions.

## 1.3 - La lutte contre les risques et les nuisances

### 1.3.1 - Rappels

#### a. Risques sismiques et risques de retraits-gonflements des sols argileux

Il convient de se reporter au dossier d'informations complémentaires du dossier de PLU-H établi à l'échelle d'agglomération.

#### b. Risques miniers et cavités souterraines

Il convient de se reporter au dossier d'informations complémentaires du dossier de PLU-H établi à l'échelle communale.

#### c. Risques de pollution des sols couverts par les secteurs d'information sur les sols

Conformément à l'article L.125-6 du Code de l'environnement, les secteurs d'information sur les sols comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement.

Ils sont arrêtés par le représentant de l'État dans le département et figurent dans les annexes du dossier de PLU-H.

### 1.3.2 - Risques d'inondation par débordement des cours d'eau non domaniaux non couverts par un PPRNi et risques d'inondation par ruissellement

Des dispositions réglementaires sont applicables en raison du risque de débordement des cours d'eau non domaniaux situés sur l'ensemble du territoire couvert par le PLU-H qui ne sont pas compris dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRNi).

D'autres dispositions réglementaires sont applicables en raison du risque d'inondation par ruissellement.

### 1.3.2.1 - Prévention des risques d'inondation par débordement des cours d'eau non domaniaux non couverts par un PPRNi

#### 1.3.2.1.1 - Définitions

##### a. Affouillement

Il s'agit de tout déblai qui modifie la topographie naturelle d'un terrain.

##### b. Aléa

C'est la manifestation d'un phénomène naturel d'occurrence et d'intensité donnée. Il s'agit également des caractéristiques physiques de l'inondation (emprise de la zone inondable, hauteur, vitesse, durée de submersion, type de montée des eaux...) et de sa fréquence.

##### c. Champ d'expansion des crues

Un champ d'expansion des crues est un espace naturel ou aménagé où les eaux de débordement peuvent se répandre lors d'un épisode de crue.

Cette zone assure un stockage transitoire de l'eau et retarde son écoulement lorsque les débits sont très importants. L'espace inondable joue aussi un rôle dans l'approvisionnement des nappes phréatiques ainsi que dans le fonctionnement des écosystèmes des zones humides.

##### d. Construction sur pilotis

Les pilotis forment un ensemble de poteaux enfoncés dans le sol servant à soutenir la construction et à la maintenir en hauteur.

##### e. Cote de référence, niveau des plus hautes eaux (NPHE)

Elle correspond pour un terrain donné à la cote altimétrique qu'atteindrait l'eau sur ce terrain lors d'une crue exceptionnelle augmentée d'un coefficient de sécurité. Il est obligatoire de construire au-dessus de la « cote de référence » afin de mettre la construction hors d'eau lors des crues.

##### f. Cours d'eau busés

Ils se caractérisent par la modification du cours d'eau suite à la mise en place d'une canalisation dans son lit. Il en résulte une modification du profil en long ou en travers du lit mineur. Ainsi, le cours d'eau est recouvert et ne s'écoule plus à ciel ouvert. L'ouvrage ne doit pas créer d'obstacle à l'écoulement des eaux (y compris en période de crue) ni à la continuité écologique (libre circulation des espèces biologiques), ni au bon transport naturel des sédiments.

**g. Cours d'eau domaniaux et non domaniaux**

Les cours d'eau domaniaux sont classés dans le domaine public fluvial, leur entretien et leur gestion incombent à l'État. Sont considérés comme non domaniaux les cours d'eau non navigables, ni flottables, les ruisseaux et les petites rivières. Leur entretien incombe aux propriétaires riverains (berges et lit).

**h. Enjeux**

Ce sont les personnes et les biens susceptibles d'être affectés par une inondation.

**i. Matériau durablement résistant et perméable à l'eau**

Il s'agit d'un matériau ayant une capacité de résistance à l'arrachement en cas de contraintes (ruissellement) et qui laisse passer l'eau (aptitude à être traversé par un fluide).

**j. Milieu naturel superficiel**

Il s'agit d'un écosystème terrestre ou aquatique de surface (mare, fossé, talweg, rivière ...) recevant un rejet d'eaux pluviales ou autres.

**k. exhaussement**

Il s'agit d'un volume de matériaux rapporté pour élever un terrain, combler un creux ou des vides.

**l. Risques (inondation par débordement de cours d'eau)**

Une inondation est un débordement lent ou rapide (événements pluvieux violents) d'un cours d'eau hors de son lit mineur à la suite d'une crue. Les eaux occupent alors le lit majeur du cours d'eau.

**m. Transparence hydraulique**

Cette notion renvoie à celle de la non aggravation du risque. Ainsi, les aménagements ne font pas obstacle aux écoulements. Ils respectent les sens et la répartition des écoulements, préservent l'intégrité physique du lit du cours d'eau, conservent une capacité de stockage, et laissent passer les embâcles.

**n. Vulnérabilité**

Elle exprime et mesure le niveau de conséquences prévisibles de l'aléa sur les enjeux.

Les effets d'une inondation peuvent concerner non seulement les enjeux situés en zone inondable et d'écoulement mais également affecter indirectement des biens ou des activités en dehors du champ d'inondation (du fait de la coupure de réseaux, des routes, de l'électricité, des délais d'alerte et d'évacuation...).

### 1.3.2.1.2 - Dispositions relatives à l'ensemble de ces cours d'eau non domaniaux

Les constructions, travaux ou ouvrages sont implantés :

- à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau à ciel ouvert ou couverts postérieurement à la date d'approbation du PLU-H ;
- à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'axe de la canalisation pour les cours d'eau busés antérieurement à la date d'approbation du PLU-H ;
- en cas de remise à ciel ouvert d'un ruisseau, afin de bénéficier d'un recul inférieur à 15 mètres, le demandeur devra justifier que le projet ne porte pas atteinte à la sécurité des personnes et à la pérennité des biens. Le recul minimal accepté est de 5 mètres.

Toutefois, cette règle d'implantation n'est pas imposée aux constructions, travaux ou ouvrages à destination d'équipements publics ou services publics liés à la présence des cours d'eau. Ces derniers prennent en compte les impératifs d'écoulement des eaux.

En outre, pour les autres destinations autorisées en application des parties II et III du règlement, une distance inférieure peut être admise dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la sécurité des personnes et à la pérennité des biens.

Une implantation, une emprise, une hauteur de la construction, différentes de la règle fixée par les parties II et III du règlement, ainsi que des modalités adaptées de réalisation des espaces de circulation sur le terrain, des aires de stationnement et d'aménagement des espaces libres, peuvent être appliquées à seule fin d'adapter le projet aux risques, à la vulnérabilité liée aux inondations et d'assurer un écoulement des eaux optimisé au regard du risque.

Le busage des ruisseaux est interdit quelles que soient leurs longueurs.

Les aménagements de couverture de ruisseaux sont possibles s'ils répondent cumulativement aux conditions suivantes :

- ne pas aggraver de manière conséquente le risque d'inondation : le niveau bas de l'aménagement (passerelle, ponton...) devra prévoir un rehaussement d'au moins 20 cm par rapport au niveau du haut de la berge ou un rehaussement au moins au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues,
- laisser les fonds du ruisseau et les berges naturels,
- être ajouré pour laisser passer la lumière sauf impossibilité technique.

### 1.3.2.1.3 - Dispositions relatives aux périmètres de prévention

Les documents graphiques du règlement délimitent des périmètres de prévention variant selon l'importance de l'aléa.

#### a. Périmètre d'aléa fort

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli, dans les conditions définies par l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme, peut être interdite lorsque celle-ci aurait pour effet d'exposer les occupants du bâtiment ou des tiers à un risque.

**Dans ces périmètres, ne sont admis que les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants, à condition d'être autorisés par les parties II et III du règlement :**

- **la reconstruction** sur leur terrain d'assiette après destruction ou démolition, sans changement de destination, des constructions existantes à la date d'approbation du PLU-H, dès lors qu'elles n'engendrent pas la création d'une surface de plancher supplémentaire et dans la limite de l'emprise au sol existante avant la démolition ou la destruction.

En outre, l'autorisation peut être soumise à des prescriptions spéciales afin d'adapter le projet aux risques et à la vulnérabilité liés aux inondations, tels que l'interdiction de la reconstruction du sous-sol, l'augmentation de la cote NGF des planchers, l'aménagement du plancher bas du premier niveau habitable de la construction à une hauteur supérieure ou égale à 0,20 mètre au-dessus du niveau connu des plus hautes eaux, ou 0,50 mètre au-dessus du sol naturel dans le cas contraire ;

Toutefois, en cas de reconstruction, une implantation, une emprise, une hauteur de la construction, différentes de la règle fixée par les parties II et III du règlement, ainsi que des modalités adaptées de réalisation des espaces de circulation sur le terrain, des aires de stationnement et d'aménagement des espaces libres, peuvent être appliquées à seule fin d'adapter le projet aux risques, à la vulnérabilité liée aux inondations et d'assurer un écoulement des eaux optimisé au regard du risque.

- **l'adaptation**, la réfection des constructions et ouvrages existants à la date d'approbation du PLU-H.
- **les travaux affectant des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU-H, en ce compris les extensions mesurées, sans changement de destination, dès lors :
  - que l'emprise au sol des constructions n'est pas augmentée.
  - qu'ils sont sans effet sur le risque ou la vulnérabilité liée aux inondations, ou qu'ils contribuent à leur réduction ;
  - et qu'ils n'ont pas pour effet de créer un nouveau logement ni un niveau habitable supplémentaire. Toutefois, un niveau supplémentaire est autorisé dans le cas de constructions ne comportant qu'un rez-de-chaussée habitable (zone dite « refuge »). Dans ce cas, la hauteur maximale des constructions, fixée par les parties II et III du règlement, peut être majorée de 3 mètres.
- **le changement de destination** des constructions existantes à la date d'approbation du PLU-H, n'ayant pas pour effet de les destiner à l'habitation, dès lors qu'ils sont sans effet ou contribuent à réduire le risque ou la vulnérabilité liée aux inondations.
- **les piscines enterrées** qui présentent une hauteur au plus égale à 0,20 mètre au-dessus du sol naturel.
- **la reconstruction à l'identique**, les travaux d'adaptation, de réfection, d'extension et les changements de destination des établissements recevant du public (ERP) existant à la date d'approbation du PLU-H doivent, à la fois :
  - ne pas entraîner un classement dans une catégorie supérieure à celle dont relève le bâtiment existant au titre de la législation des ERP ;
  - ne pas entraîner d'occupation permanente par des personnes vulnérables, s'il ne s'agit ni de reconstruction à l'identique, ni de travaux d'adaptation ou de réfection ;
  - que l'aménagement du premier plancher soit au moins à 0,20 mètre au-dessus de la cote connue des plus hautes eaux.

Ces conditions peuvent ne pas être exigées pour les parties de construction non soumises aux risques.

- **les travaux d'affouillement et d'exhaussement des sols**, dès lors qu'ils sont nécessaires à des constructions, travaux ou ouvrages autorisés, ou qu'ils ont pour objet ou pour effet de participer à l'amélioration de l'écoulement des eaux, sous réserve :
  - qu'ils soient strictement limités et rendus indispensables par l'aménagement des constructions, travaux ou ouvrages admis ;
  - de la prise en compte du risque ou de la vulnérabilité liée aux inondations ;
  - de l'absence de solution mieux adaptée au risque à gérer.
- **les ouvrages et accessoires de lignes de distribution** d'énergie électrique, canalisations, lignes ou câbles, les ouvrages d'infrastructure terrestre, fluviale, ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire ou routière, dès lors qu'ils sont liés à des équipements publics et services publics et que leur conception, leur localisation, leurs caractéristiques prennent en considération, compte tenu de leurs contraintes fonctionnelles et techniques, les impératifs d'écoulement des eaux.
- **les ouvrages de franchissement** dès lors que leur altimétrie est supérieure à 0,20 mètre au-dessus de la cote connue des plus hautes eaux ou à 0,50 mètre par rapport au niveau moyen des eaux dans le cas contraire, les voies privées, les espaces de circulation sur le terrain ainsi que les cheminements piétons et cyclistes, sous réserve de la gestion adaptée des conditions d'écoulement des eaux, notamment la garantie d'un maintien optimisé du champ d'expansion des crues. Les exhaussements sont strictement limités aux besoins indispensables à leur aménagement compte tenu notamment des caractéristiques de l'opération ou du secteur desservi. De plus, la solution technique retenue pour réduire les effets liés aux exhaussements, est optimisée afin d'assurer la meilleure transparence hydraulique à l'ouvrage ainsi réalisé.
- **les terrasses** de plain-pied, à condition :
  - que leur hauteur n'excède pas 0,60 mètre au-dessus du sol naturel ;
  - qu'elles ne s'accompagnent d'aucun exhaussement, ou en cas d'impossibilité technique et en l'absence de solution alternative (telle que construction sur pilotis), d'un exhaussement limité au strict besoin de leur aménagement ;
  - qu'elles soient aménagées avec des matériaux durablement résistants et perméables à l'eau.



- **les aires de stationnement** à l'air libre liées aux constructions, travaux ou ouvrages autorisés, dès lors que leur surface au sol est aménagée avec des matériaux durablement résistants et perméables à l'eau et qu'elles ne s'accompagnent d'aucun exhaussement ou, en cas d'impossibilité technique et en l'absence de solution alternative, d'un exhaussement limité au strict besoin de leur aménagement.
- **les constructions, travaux ou ouvrages à destination agricole** y compris les serres de production ancrées dans le sol, dès lors qu'ils demeurent non fermés sur deux de leurs faces, qu'ils sont implantés dans le sens d'écoulement des eaux et ne créent pas d'obstacle à ce dernier. En outre, la distance entre les serres de production est supérieure ou égale à 5 mètres.
- **les clôtures nouvelles** ainsi que la reconstruction des clôtures existantes à la date d'approbation du PLU-H, dès lors qu'elles prennent en compte les impératifs d'écoulement des eaux, notamment par leur nature, leurs caractéristiques, leur mode d'ancrage, leurs dimensions et leur orientation.
- **les murets et clôtures pleines** sont interdits. Toutefois, cette interdiction n'est pas applicable aux murs de soutènement pour la partie d'ouvrage réservée au soutènement, dès lors qu'ils demeurent, dans la limite de leurs contraintes fonctionnelles, perméables à l'écoulement des eaux.
- **les travaux d'entretien courants** ou confortatifs des berges et des cours d'eau (curage, nettoyage, renforcement...) à condition de ne pas entraîner une aggravation du risque d'inondation.
- **les équipements sportifs de plein air**, les aires de jeux et de sport, les golfs, ainsi que les constructions pouvant abriter une activité de restauration rapide (telle que bar, sandwicherie...).
- **les activités utilisant une voie d'eau** ou sa proximité (sport nautique, tourisme fluvial...) dès lors qu'elles s'exercent sur les espaces les moins exposés et à la condition d'en limiter le risque et la vulnérabilité liée aux inondations.

Pour les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités énumérés aux deux alinéas précédents, les constructions nécessaires ou utiles pour leur usage et leur fonctionnement, dès lors :

- qu'elles ne dépassent pas 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par construction ;
- que la distance entre deux constructions est égale ou supérieure à 5 mètres ;
- qu'elles prennent en compte les impératifs d'écoulement des eaux, par leur nombre limité aux stricts besoins fonctionnels des espaces au sein desquels ils s'insèrent, leur implantation, leurs caractéristiques constructives et leur emprise cumulée, ainsi que l'aménagement de leurs abords. La cote de plancher sera préférentiellement située à 0,20 mètre au-dessus de la cote connue des plus hautes eaux et à 0,50 mètre au-dessus du sol naturel dans le cas contraire.

**b. Périmètre d'aléa moyen à faible**

Dans ces périmètres, ne sont admis que les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants, à condition d'être autorisés par les parties II et III du règlement :

- **les constructions, travaux ou ouvrages** dès lors qu'ils prennent en compte, afin d'en réduire les effets, le risque ou la vulnérabilité liée aux inondations, et concourent à la perméabilité des aménagements du sol, tels que la construction sur pilotis ou vide sanitaire, l'augmentation de la cote des planchers des constructions, l'aménagement du premier niveau habitable à une hauteur altimétrique supérieure ou égale à 0,20 mètre au-dessus de la cote connue des plus hautes eaux.

Une implantation, une emprise, une hauteur de la construction différentes de la règle fixée par les parties II et III du règlement, ainsi que des modalités adaptées de réalisation des espaces de circulation sur le terrain et d'aménagement des espaces libres, peuvent être appliquées à seule fin d'adapter le projet aux risques et à la vulnérabilité liée aux inondations et d'assurer un écoulement des eaux optimisé au regard du risque.

- **les travaux ou changements de destination** affectant des constructions existantes à la date d'approbation du PLU-H, dès lors qu'ils sont sans effet ou qu'ils contribuent à réduire le risque ou la vulnérabilité liée aux inondations notamment par l'augmentation de la cote des planchers, l'aménagement du premier plancher à 0,20 mètre au-dessus de la hauteur de la cote connue des plus hautes eaux.

Une hauteur supérieure à la hauteur maximale des constructions fixée par les parties II et III du règlement peut être appliquée dans la limite de 3 mètres par rapport à la hauteur de la construction existante, dès lors que l'extension est sans effet sur le risque ou la vulnérabilité liée aux inondations, ou contribue à le réduire.

- **les nouveaux établissements recevant du public** de catégories 4 et 5.
- **la reconstruction à l'identique** des ERP existants à la date d'approbation du PLU-H, dans le respect des conditions suivantes :
  - ne pas entraîner un classement dans une catégorie supérieure à celle dont relève le bâtiment existant au titre de la législation des ERP ;
  - ne pas entraîner d'occupation permanente par des personnes vulnérables, s'il ne s'agit pas de reconstruction à l'identique, ni de travaux d'adaptation ou de réfection ;
  - que l'aménagement du premier plancher soit au moins à 0,20 mètre au-dessus de la cote connue des plus hautes eaux.

Ces conditions peuvent ne pas être exigées pour les parties de construction non soumises aux risques.

Une implantation, une emprise, une hauteur de la construction, différentes de la règle fixée par les parties II et III du règlement, ainsi que des modalités adaptées de réalisation des espaces de circulation sur le terrain, des aires de stationnement et d'aménagement des espaces libres, peuvent être appliquées à seule fin d'adapter le projet aux risques, et à la vulnérabilité liée aux inondations et d'assurer un écoulement des eaux optimisé au regard du risque.

- **les travaux d'affouillement et d'exhaussement des sols**, dès lors qu'ils sont nécessaires à des constructions, travaux ou ouvrages autorisés, ou qu'ils ont pour objet ou pour effet de participer à l'amélioration de l'écoulement des eaux, sous réserve :
  - qu'ils soient strictement limités et rendus indispensables par l'aménagement des constructions, travaux ou ouvrages admis ;
  - de la prise en compte du risque ou de la vulnérabilité liée aux inondations ;
  - de l'absence de solution mieux adaptée au risque à gérer.
- **les ouvrages et accessoires de lignes de distribution** d'énergie électrique, canalisations lignes ou câbles, les ouvrages d'infrastructure terrestre, fluviale, ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques, directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire ou routière, dès qu'ils sont liés à des équipements publics et services publics et que leur conception, leur localisation, leurs caractéristiques prennent en considération les impératifs d'écoulement des eaux, compte tenu de leurs contraintes fonctionnelles et techniques.
- **les ouvrages de franchissement** dès lors que leur altimétrie est supérieure à 0,20 mètre au-dessus de la cote connue des plus hautes eaux ou à 0,50 mètre par rapport au niveau moyen des eaux dans le cas contraire, les voies privées, les espaces de circulation sur le terrain ainsi que les cheminements piétons et cyclistes, sous réserve de la gestion adaptée des conditions d'écoulement des eaux, notamment la garantie d'un maintien optimisé du champ d'expansion des crues. Les exhaussements sont strictement limités aux besoins indispensables à leur aménagement compte tenu notamment des caractéristiques de l'opération ou du secteur desservi. De plus, la solution technique retenue pour en réduire les effets liés aux exhaussements, est optimisée afin d'assurer la meilleure transparence hydraulique à l'ouvrage ainsi réalisé.
- **les terrasses** de plain-pied, à condition :
  - que leur hauteur n'excède pas 0,60 mètre au-dessus du sol naturel ;
  - qu'elles ne s'accompagnent d'aucun exhaussement, ou en cas d'impossibilité technique et en l'absence de solution alternative (telle que construction sur pilotis), d'un exhaussement limité au strict besoin de leur aménagement ;
  - qu'elles soient aménagées avec des matériaux durablement résistants et perméables à l'eau.

- **les aires de stationnement** à l'air libre liées aux constructions, travaux ou ouvrages autorisés, dès lors que leur surface au sol est aménagée avec des matériaux durablement résistants et perméables à l'eau et qu'elles ne s'accompagnent d'aucun exhaussement ou, en cas d'impossibilité technique et en l'absence de solution alternative, d'un exhaussement limité au strict besoin de leur aménagement.
- **les constructions, travaux ou ouvrages à destination agricole** y compris les serres de production ancrées dans le sol, dès lors qu'ils demeurent non fermés sur deux de leurs faces, qu'ils sont implantés dans le sens d'écoulement des eaux et ne créent pas d'obstacle à ce dernier. En outre, la distance entre les serres de production est supérieure ou égale à 5 mètres.
- **les clôtures nouvelles** ainsi que la reconstruction des clôtures existantes à la date d'approbation du PLU-H, dès lors qu'elles prennent en compte les impératifs d'écoulement des eaux, notamment par leur nature, leurs caractéristiques, leur mode d'ancrage, leurs dimensions et leur orientation.
- **les murets et clôtures pleines** sont interdits. Toutefois, cette interdiction n'est pas applicable aux murs de soutènement pour la partie d'ouvrage réservée au soutènement, dès lors qu'ils demeurent, dans la limite de leurs contraintes fonctionnelles, perméables à l'écoulement des eaux.
- **les piscines** enterrées qui présentent une hauteur au plus égale à 0,20 mètre au-dessus du sol naturel.
- **les travaux d'entretien courants** ou confortatifs des berges et des cours d'eau (curage, nettoyage, renforcement...), à condition de ne pas entraîner une aggravation du risque d'inondation.

#### c. Périmètre d'aléa du quartier urbain dense

L'autorisation peut être soumise à des prescriptions spéciales ou peut être refusée si le projet ne prend pas en compte les contraintes et la vulnérabilité liées au risque d'inondation (article R111-2 du Code de l'urbanisme).

Ainsi notamment :

- **les constructions, leurs accès, leurs dessertes, les clôtures** ainsi que l'aménagement de leurs abords, prennent en compte, par leurs caractéristiques et techniques constructives, leurs dimensions et leur orientation, les impératifs d'écoulement des eaux.
- **les rampes d'accès** des garages souterrains se situent à une cote altimétrique permettant leur mise hors d'eau lors de la survenance du risque. Cette règle s'applique également en cas de reconstruction après démolition ou de travaux de restructuration ou d'aménagements conséquents de constructions existantes.
- **une implantation, une emprise, une hauteur de la construction, différentes** de la règle fixée par les parties II et III du règlement, ainsi que des modalités adaptées de réalisation des espaces de circulation sur le terrain, des aires de stationnement et d'aménagement des espaces libres peuvent être appliquées à seule fin d'adapter le projet aux risques, à la vulnérabilité liée aux inondations et d'assurer un écoulement des eaux optimisé au regard du risque.

### **1.3.2.2 - Périmètres de prévention des risques d'inondation par ruissellement**

Les dispositions applicables varient selon que le terrain est situé en périmètre de production, sur un axe d'écoulement (ligne de collecte des eaux), ou dans un périmètre d'écoulement et d'accumulation

#### **1.3.2.2.1 - Définitions**

Outre les définitions figurant au paragraphe 1.3.2.1.1 concernant la prévention des risques d'inondation par débordement des cours d'eau non domaniaux non couverts par un PPRNi (1.3.2.1), sont également applicables les définitions suivantes :

##### **a. Aménagements du sol réduisant sa perméabilité**

Il s'agit d'une action qui concourt à augmenter la partie de l'eau qui ruisselle au détriment de la partie qui s'infiltrerait suite à des travaux (construction d'un bâti, terrasse, voirie, ...). Cela a pour conséquence d'aggraver le risque de ruissellement et donc d'inondation.

##### **b. Période de retour**

La période de retour, ou temps de retour, caractérise le temps statistique entre deux occurrences d'un événement naturel au moins d'une intensité donnée.

##### **c. Risque d'inondation par ruissellement**

Une inondation est une submersion rapide ou lente, d'une zone habituellement hors d'eau. Ce risque d'inondation est renforcé par l'imperméabilisation des sols et les pratiques culturales qui limitent l'infiltration des précipitations. Les études permettant de définir le niveau de risque ont été réalisées sur la base d'une pluie d'une période de retour de 100 ans.

##### **d. Trop-plein d'eaux pluviales et surverses**

Les trop-pleins d'eaux pluviales sont des dispositifs d'alerte et de sécurité destinés à évacuer l'excès d'eaux pluviales. Ils empêchent, par exemple, l'engorgement des tuyaux de descente des eaux pluviales ou indiquent si le système d'évacuation des eaux ne fonctionne pas correctement sur les toits plats. L'exutoire du trop-plein peut être un système d'infiltration (noue, dépression infiltrante, fossé, jardin filtrant...) sur le terrain.

Les branchements directs des trop-pleins et des surverses au réseau public sont interdits.

### 1.3.2.2.2 - Les périmètres de production

Il s'agit d'une zone initiant la production du ruissellement au niveau des points hauts topographiques qui n'est pas directement soumise au risque mais qui l'aggrave en favorisant le ruissellement des eaux, du fait notamment de l'imperméabilisation des sols liée à l'urbanisation.

On distingue les périmètres de production prioritaire, les périmètres de production secondaire, et les périmètres de production tertiaire.

Le temps de vidange prescrit dans ces périmètres de production ne s'applique pas aux ouvrages de récupération d'eaux pluviales destinées à une utilisation tels qu'arrosage des espaces verts, incendie.

#### a. Périmètres de production prioritaire

Les zones de production du ruissellement sont qualifiées de prioritaires dès lors qu'elles se situent en amont des secteurs les plus vulnérables et génèrent des apports d'eaux pluviales en direction de ces secteurs déjà bâtis.

Dans ces périmètres, un complément de stockage des eaux pluviales est mis en place.

La capacité du dispositif de gestion des eaux pluviales, permet de gérer au minimum 70 mm d'eaux pluviales par évènement pluvieux (soit 70 litres/m<sup>2</sup> aménagé dans le cadre du projet) conformément à la section 6.3 du chapitre 6 de la présente partie I du règlement. Toutefois une capacité inférieure à ces 70 mm peut être admise dès lors qu'une mesure in situ fait apparaître que les aménagements et les dispositifs de gestion des eaux pluviales permettent de gérer à la parcelle au minimum une pluie de période de retour de 30 ans.

Dans tous les cas, le dispositif de stockage est dimensionné pour pouvoir se vider en un temps inférieur à 72 heures.

Les branchements directs des trop-pleins et des surverses au réseau public sont interdits.

#### b. Périmètre de production secondaire

Les périmètres de production sont qualifiés de secondaires dès lors qu'ils se situent en amont de secteurs ayant une vulnérabilité plus limitée et génèrent un risque de ruissellement moindre.

Dans ces périmètres, un complément de stockage des eaux pluviales est mis en place.

La capacité du dispositif de gestion des eaux pluviales, permet de gérer au minimum 55 mm d'eaux pluviales par évènement pluvieux (soit 55 litres/m<sup>2</sup> aménagé dans le cadre du projet) conformément à la section 6.3 du chapitre 6 de la présente partie I du règlement. Toutefois, une capacité inférieure à ces 55 mm peut être admise dès lors qu'une mesure in situ fait apparaître que les aménagements et les dispositifs de gestion des eaux pluviales permettent de gérer à la parcelle au minimum une pluie de période de retour de 10 ans.

Dans tous les cas, le dispositif de stockage est dimensionné pour pouvoir se vider en un temps inférieur à 72 heures.

Les branchements directs des trop-pleins et des surverses au réseau public sont interdits.

### c. Périmètre de production tertiaire

Les périmètres de production sont qualifiés de tertiaires dès lors qu'ils se trouvent en situation d'auto-inondation.

Dans ces périmètres un complément de stockage des eaux pluviales est mis en place.

La capacité du dispositif de gestion des eaux pluviales, permet de gérer au minimum 45 mm d'eaux pluviales par évènement pluvieux (soit 45 litres/m<sup>2</sup> aménagé dans le cadre du projet) conformément à la section 6.3 du chapitre 6 de la présente partie I du règlement. Toutefois une capacité inférieure à ces 45 mm peut être admise dès lors qu'une mesure in situ fait apparaître que les aménagements et les dispositifs de gestion des eaux pluviales permettent de gérer à la parcelle au minimum une pluie de période de retour de 5 ans.

Dans tous les cas, le dispositif de stockage est dimensionné pour pouvoir se vider en un temps inférieur à 72 heures.

Les branchements directs des trop-pleins et des surverses au réseau public sont interdits.

#### 1.3.2.2.3 - Les axes d'écoulement

Les axes d'écoulement sont constitués par des lignes de collecte des eaux qui s'écoulent en surface et rejoignent les points bas topographiques. Les axes d'écoulement peuvent être prioritaires, de vigilance ou artificiels. Les axes artificiels sont des routes.

Les représentations des axes d'écoulement sur les documents graphiques du règlement figurant sous la légende « les périmètres de risques » ont une valeur indicative et doivent être comparées à la réalité physique et topographique constatée sur le terrain pour en définir le tracé, l'emprise et les caractéristiques.

Dès lors qu'à l'occasion de l'étude du projet des différences significatives entre les caractéristiques graphiques du règlement et celles constatées « in situ » apparaissent, seules ces dernières prévalent pour permettre l'adaptation du projet au site.

#### a. Règles générales applicables à l'ensemble des axes d'écoulement

En présence de tout axe, les écoulements naturels sont pris en considération par les projets de construction ou d'aménagement conformément au paragraphe « b » ci-après et suivants.

Les clôtures nouvelles ainsi que la reconstruction de clôtures existantes à la date d'approbation du PLU-H prennent en compte les impératifs d'écoulement des eaux notamment par leur nature, leurs caractéristiques, leur mode d'ancrage, leurs dimensions et leur orientation. Ne sont pas admis les dispositifs pleins tels que muret, clôture pleine, dès lors qu'ils font obstacle à l'écoulement préférentiel des eaux.

L'aménagement d'ouvrages de franchissement nécessaires au projet, ne doit pas aggraver la vulnérabilité du projet et l'aléa à l'aval du projet.

## b. Règles applicables aux différents axes d'écoulement

Des règles différentes sont édictées selon la nature des axes d'écoulement.

- *Axes d'écoulement prioritaires*

Il s'agit des lignes de collecte des eaux où la pente est la plus importante, la vitesse de ruissellement étant donc plus élevée.

Les usages, affectations des sols, constructions et nature d'activités, prennent en considération, au regard de leur nature, de leurs caractéristiques et de leur implantation, la vulnérabilité en amont, en aval ou latéralement. Ils sont sans effet à l'égard de cette vulnérabilité ou encore contribuent à maintenir ou améliorer les fonctions d'écoulement des eaux.

Les constructions et aménagements respectent un recul minimal de 3 m par rapport à l'axe.

Toutefois, une valeur de recul moindre peut, à titre exceptionnel, être mise en œuvre dès lors que la sauvegarde des biens et la sécurité des personnes sont assurées.

A titre exceptionnel, les aménagements et constructions admis peuvent entraîner la modification du tracé et des caractéristiques de l'axe, notamment, par le biais d'affouillements et exhaussements de sol, dès lors qu'ils ne s'accompagnent pas de l'aggravation du risque. Toutefois, la localisation des points d'entrée et de sortie de l'axe en amont et aval du terrain d'assiette du projet est respectée. Cette disposition n'est pas applicable dans les zones de mouvements de terrain.

Les accès, les dessertes des constructions, les clôtures ainsi que l'aménagement de leurs abords prennent en compte, par leurs caractéristiques et techniques constructives, leurs dimensions et leur orientation, les impératifs d'écoulement des eaux.

Les rampes d'accès des garages souterrains des constructions nouvelles sont conçues pour permettre leur mise hors d'eau lors de la survenance du risque. Cette règle s'applique également en cas de reconstruction après démolition ou de travaux de restructuration ou d'aménagements conséquents des constructions existantes.

En outre, une implantation, une emprise, une hauteur des constructions, différentes de la règle fixée par les parties II et III du règlement, ainsi que des modalités adaptées de réalisation des espaces de circulation sur le terrain, des aires de stationnement et d'aménagement des espaces libres peuvent être appliquées à seule fin d'adapter le projet aux règles de gestion du risque en tenant compte des caractéristiques morphologiques environnant le projet.

Le busage est interdit.

Toutefois dans les secteurs urbanisés présentant une densité significative du bâti et une organisation morphologique caractéristique tels que centralités et autres tissus denses, bourg, faubourg, hameau, le niveau de prise en compte du risque est adapté à la morphologie propre à ces zones et, lorsqu'elles existent, au contenu des protections patrimoniales dont elles bénéficient (servitudes d'utilité publique, PIP, EBP...), en considération de leur sensibilité.

A cette fin, à titre exceptionnel et en tant que de besoin, un busage adapté peut être admis.

A défaut de respect des dispositions du présent paragraphe, l'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous la réserve de l'observation de prescriptions spéciales.



- **Axes d'écoulement artificiels**

Il s'agit des routes constituant des axes préférentiels d'écoulement susceptibles de recueillir plus de 15 cm d'eau.

Les accès des constructions nouvelles y compris les rampes vers des garages souterrains, sont situés à 0,20 mètre, au moins, au-dessus du niveau de la chaussée. Cette règle s'applique également en cas de reconstruction après démolition ou de travaux de restructuration ou d'aménagements conséquents de constructions existantes. Cette règle peut ne pas être appliquée en cas de réalisation d'ouvrages ou tout autre dispositif permettant la mise hors d'eau des constructions (aménagement interne ou externe au bâtiment adapté par leur nature ou leur configuration au risque, mise en place de batardeau, porte de garage étanche ...).

L'attention du demandeur est attirée sur les contraintes pouvant résulter de la présence et de la proximité de ces axes au regard de la nature et des caractéristiques du projet.

- **Axes de vigilance**

Il s'agit des lignes de collecte des eaux où les pentes sont moindres, la vitesse de ruissellement étant donc réduite. Ces axes comprennent également les routes susceptibles de recueillir moins de 15 cm d'eau.

Les accès des constructions nouvelles y compris les rampes vers des garages souterrains, sont situés à 0,20 mètre, au moins, au-dessus du niveau de la chaussée ou du sol avant travaux. Cette règle s'applique également en cas de reconstruction après démolition ou de travaux de restructuration ou d'aménagements conséquents de constructions existantes. Cette règle peut ne pas être appliquée en cas de réalisation d'ouvrages ou tout autre dispositif permettant la mise hors d'eau des constructions (aménagement interne ou externe au bâtiment adapté par leur nature ou leur configuration au risque, mise en place de batardeau, porte de garage étanche...).

L'attention du demandeur est attirée sur les contraintes pouvant résulter de la présence et de la proximité de ces axes au regard de la nature et des caractéristiques du projet.

#### 1.3.2.2.4 - Périmètres d'écoulement et d'accumulation

Les périmètres d'écoulement et d'accumulation prioritaires recouvrent les secteurs géographiques importants pour la gestion de la ressource en eau et la prévention des risques d'inondation. Ils peuvent abriter une faune et flore particulières qu'il convient de préserver.

Les périmètres d'écoulement **ou** d'accumulation secondaires présentent un enjeu moindre par rapport aux zones prioritaires, mais justifient toutefois l'édiction de dispositions qui leur sont propres.

##### a. Périmètres d'écoulement et d'accumulation prioritaires

Dans les périmètres d'écoulement et d'accumulation prioritaires, à condition d'être autorisés par les parties II et III du règlement, en prenant par ailleurs en compte la sensibilité écologique du milieu, **ne sont admis que** :

- **les constructions, travaux ou ouvrages relatifs aux équipements d'intérêt collectif** et services publics, rendus indispensables pour la gestion du risque notamment les ouvrages de gestion des eaux pluviales.

- **les ouvrages et accessoires** de lignes de distribution d'énergie électrique, canalisations, lignes ou câbles, les ouvrages d'infrastructure terrestre, fluviale, ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire ou routière, dès lors qu'ils sont liés à des équipements publics et services publics et que leur conception, leur localisation, leurs caractéristiques prennent en considération, compte tenu de leurs contraintes fonctionnelles et techniques, les impératifs d'écoulement des eaux.
- **les clôtures nouvelles** ainsi que la reconstruction des clôtures existantes à la date d'approbation du PLU-H, dès lors qu'elles prennent en compte les impératifs d'écoulement des eaux, notamment par leur nature, leurs caractéristiques, leur mode d'ancrage, leurs dimensions et leur orientation. Les murets et clôtures pleines sont interdits ;
- **les affouillements et exhaussements du sol** nécessaires à des constructions, travaux ou ouvrages autorisés, ou s'ils ont pour objet ou pour effet de participer à l'amélioration de l'écoulement des eaux, sous réserve de la prise en considération du risque au regard de leur fonctionnalité.
- **l'adaptation**, la réfection des constructions et ouvrages existants à la date d'approbation du PLU-H.
- **les travaux affectant des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU-H, en ce compris les extensions mesurées, sans changement de destination, dès lors :
  - que l'emprise au sol des constructions n'est pas augmentée ;
  - qu'ils sont sans effet sur le risque ou la vulnérabilité liée aux inondations, ou qu'ils contribuent à leur réduction ;
  - qu'ils n'ont pas pour effet de créer un nouveau logement ni un niveau habitable supplémentaire. Toutefois, un niveau supplémentaire est autorisé dans le cas de constructions ne comportant qu'un rez-de-chaussée habitable (zone dite « refuge »). Dans ce cas, la hauteur maximale des constructions, fixée par les parties II et III du règlement, peut être majorée de 3 mètres ;
- **le changement de destination** des constructions existantes à la date d'approbation du PLU-H, n'ayant pas pour effet de les affecter à l'habitation, dès lors qu'ils sont sans effet ou contribuent à réduire le risque ou la vulnérabilité liée aux inondations.

**b. Périmètres d'écoulement ou d'accumulation secondaires**

Les constructions, travaux, ouvrages et les clôtures prennent en compte les impératifs d'écoulement des eaux par leur nature, leurs caractéristiques et techniques constructives, leurs dimensions, en considération notamment de leur orientation ainsi que l'aménagement de leurs abords.

Une implantation, une emprise, une hauteur de la construction, différentes de la règle fixée par les parties II et III du règlement, ainsi que des modalités adaptées de réalisation des espaces de circulation sur le terrain, des aires de stationnement et d'aménagement des espaces libres, peuvent être appliquées à seule fin d'adapter le projet aux risques, à la vulnérabilité liée aux inondations et d'assurer un écoulement des eaux optimisé au regard du risque.

Les accès des constructions nouvelles, y compris les rampes vers des garages souterrains, sont situés à 0,20 mètre au moins au-dessus du niveau de la chaussée ou du sol avant travaux. Cette règle s'applique également en cas de reconstruction après démolition ou de travaux de restructuration ou d'aménagements conséquents de constructions existantes. Cette règle peut ne pas être appliquée en cas de réalisation d'ouvrages ou tout autre dispositif adapté permettant la mise hors d'eau des constructions (aménagement interne ou externe au bâtiment adapté par leur nature ou leur configuration au risque, mise en place de batardeau, porte de garage étanche, ...).

### **1.3.3 - Risque lié aux mouvements de terrain**

Conformément à l'article L.151-34,1° du Code de l'urbanisme, dans les périmètres de prévention d'une part, de vigilance d'autre part, délimités par les documents graphiques du règlement, exposés au risque naturel de mouvements de terrain, les constructions, usages des sols et activités sont soumis aux conditions particulières suivantes.

#### **1.3.3.1 - Périmètres de prévention**

Ces terrains peuvent présenter, notamment en raison de leur pente importante, de la nature du sol ou du sous-sol, des conditions hydrauliques superficielles ou souterraines du secteur, un risque de mouvements de terrain qui est pris en considération.

En conséquence, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements de sol, doivent, à la fois :

- garantir la stabilité géotechnique du sol et du sous-sol, des constructions travaux ou ouvrages, et ne pas porter atteinte à la sécurité de ses occupants ou utilisateurs, ni à celles des tiers ;
- ne pas constituer un obstacle aux régimes hydrauliques de surface et souterrains qui soit de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

A défaut, l'autorisation d'urbanisme peut être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

#### **1.3.3.2 - Périmètres de vigilance**

Ces terrains peuvent présenter une pente égale ou supérieure à 15 %.

En conséquence, l'attention est attirée sur le fait que les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements de sol, prennent en considération :

- la contrainte géotechnique attachée aux caractéristiques du sol et du sous-sol ;
- le régime hydraulique de surface ou souterrain.

### 1.3.4 - Risques technologiques

#### 1.3.4.1 - Définition

Conformément aux articles R. 151-31 2° et R. 151-34 1° du Code de l'urbanisme, dans les périmètres délimités par les documents graphiques du règlement, exposés à des risques technologiques en raison de leur proximité avec des installations classées pour la protection de l'environnement soumis à études de dangers (hors SEVESO seuil haut soumis à servitude ou ayant fait l'objet d'un PPRt), les constructions, usages des sols et natures d'activités sont soumis à des conditions particulières variant selon les types de zones suivantes :

- **zone de protection immédiate (ZPI)**, dans laquelle sont prises en compte les zones d'effets létaux significatifs de probabilité ABCD ;
- **zone de protection rapprochée (ZPR)**, dans laquelle sont prises en compte les zones d'effets létaux significatifs de probabilité ABCD et les zones d'effets létaux significatifs de probabilité E ;
- **zone de protection éloignée (ZPE)**, dans laquelle sont prises en compte les zones d'effets irréversibles de probabilité ABCD et les zones d'effets létaux de probabilité E, et pour lesquelles il est nécessaire de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées au risque ;
- **zone de prévention (ZP)**, dans laquelle sont pris en compte les zones d'effets indirects (BV - bris de vitre) de probabilité ABCD et les zones d'effets irréversibles (tout type d'effet) de probabilité E ;
- **zone de prévention aux effets toxiques (ZPT)**, dans laquelle sont prises en compte les zones d'effets toxiques en hauteur.

#### 1.3.4.2 - Règle

##### 1.3.4.2.1 - Dans les zones de protection immédiate (ZPI)

Dans ces zones ne sont admis que les destinations de construction, les usages des sols et les natures d'activités suivantes, dès lors qu'ils sont admis par les parties II et III du règlement :

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU-H, régulièrement édifiées au sens de l'article L.421-9 du Code de l'urbanisme ;
- les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt, dès lors qu'elles sont directement liées et nécessaires à l'établissement à l'origine des risques technologiques ;
- les ouvrages d'infrastructure terrestre, ainsi que les outillages, équipements ou installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation, ou au maintien de la sécurité ferroviaire ou routière, dès lors qu'ils desservent les terrains de l'établissement à l'origine des risques ou des équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **1.3.4.2.2 - Dans les zones de protection rapprochée (ZPR)**

Dans ces zones ne sont admis que les destinations de construction, les usages des sols et les natures d'activités suivants, en sus de ceux autorisés dans les ZPI, dès lors qu'ils sont admis par les parties II et III du règlement :

- les installations classées pour la protection de l'environnement au sens des articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement dès lors qu'elles ne conduisent pas à une aggravation du risque.

#### **1.3.4.2.3 - Dans les zones de protection éloignée (ZPE)**

Dans ces zones ne sont admis que les destinations de construction, les usages des sols et les natures d'activités, en sus de ceux autorisés dans les ZPR, dès lors qu'ils sont admis par les parties II et III du règlement, qui n'ont pas pour effet d'engendrer un accroissement de la population exposée aux risques.

#### **1.3.4.2.4 - Dans les zones de prévention (ZP)**

Dans ces zones ne sont admis que les destinations de construction, les usages des sols et les natures d'activités, autorisés par les parties II et III du règlement, dès lors qu'ils sont adaptés aux effets de suppression lorsque de tels effets sont générés.

#### **1.3.4.2.5 - Dans les zones de prévention liées aux effets toxiques en hauteur (ZPT)**

Dans ces zones, sont interdits :

- les immeubles de grande hauteur (IGH) au sens de la définition qu'en donne le code de la construction et de l'habitat à l'article R.122-2 ;
- les établissements recevant du public (ERP) difficilement évacuables par rapport au phénomène redouté.

En outre, tous les projets autorisés s'élevant au-delà de 30 m de hauteur, prennent en compte les effets toxiques dans leur réalisation, leur utilisation et leur exploitation.

Un ERP difficilement évacuable est un ERP :

- de catégories 1, 2 et 3 de tous types
- de catégorie 4 de type :
  - L (salles d'auditions, de conférence, de réunions, de spectacle ou à usage multiple).
- de catégories 4 et 5 de type :
  - J (Structures d'accueil pour personnes âgées ou personnes handicapées),
  - V (Établissements de cultes),
  - U (Établissements sanitaires) avec hébergement,
  - R (Établissements d'éveil, d'enseignement, de formation, centres de vacances, centres de loisirs sans hébergement),
  - Y (Musées, salles d'expositions temporaires),
  - PA (établissements de plein air).
- de catégorie 5 de type :
  - L : salles d'auditions, de spectacle ou à usage multiple.
- un établissement pénitentiaire.

### 1.3.5 - Risques liés au transport de matières dangereuses (TMD)

#### 1.3.5.1 - Définition

Conformément à l'article L.551-2 du code de l'environnement, les périmètres délimités par les documents graphiques du règlement, exposés à des risques liés au transports de matières dangereuses en raison de leur proximité avec des ouvrages d'infrastructure routières, ferroviaires, portuaires ou de navigation intérieure et des installations multimodales soumis à études de dangers, , les constructions, usages des sols et natures d'activités sont soumis à des conditions particulières variant selon les types de secteurs suivants :

- les zones de risques TMD rf soumises à des effets létaux significatifs de probabilité ABCD ;
- les zones de risques TMD rc soumises aux premiers effets létaux de probabilité ABC ;
- les zones de risques TMD o soumises aux premiers effets létaux de probabilité D ;
- les zones de risques TMD b soumises aux effets létaux significatifs de probabilité E ;
- les zones de risques TMD v soumises aux premiers effets létaux de probabilité E.

Ces règles ne concernent pas :

- Les travaux d'adaptation et de réfections tel que d'entretien courant ou de mises aux normes du code de la construction et de l'habitation, des installations ouvrages et constructions existantes à la date de notification du PAC TMD du Préfet à la Métropole de Lyon;

- Les infrastructures de transports de voirie et d'accès (dont les accès fluviaux) sans préjudice de la consultation systématique des services de l'Etat, et de l'application éventuelle de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

### 1.3.5.2 - Règle

#### 1.3.5.2.1 - Dans les zones de risques TMD rf

Dans ces zones ne sont admis que les destinations de construction, les usages des sols et les natures d'activités suivantes, dès lors qu'elles sont admises par les parties II et III du règlement :

- les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt, dès lors qu'elles sont directement liées à l'exploitation de l'infrastructure de transports de matières dangereuses à l'origine du risque **c'est-à-dire les terminaux, la darse aux hydrocarbures, la gare de triage ou les voies ferrées du port**, les ouvrages d'infrastructure terrestre, ferroviaire et portuaire, ainsi que les outillages, équipements ou installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation, ou au maintien de la sécurité ferroviaire, portuaire ou routière, dès lors qu'ils desservent les terrains de l'infrastructure à l'origine des risques ou des équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### 1.3.5.2.2 - Dans les zones de risques TMD rc

Dans ces zones ne sont admis que les destinations de construction, les usages des sols et les natures d'activités suivantes, en sus de celles autorisées en zone TMD rf, dès lors qu'elles sont admises par les parties II et III du règlement :

- les installations classées pour la protection de l'environnement au sens des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement dès lors qu'elles ne conduisent pas à une aggravation du risque généré par l'infrastructure.

#### 1.3.5.2.3 - Dans les zones de risques TMD o

Dans ces zones ne sont admis que les destinations de construction, les usages des sols et les natures d'activités suivantes, en sus de celles autorisées en zone TMD rc, dès lors qu'elles sont admises par les parties II et III du règlement :

- les projets à destination d'entrepôts

#### 1.3.5.2.4 - Dans les zones de risques TMD b

Dans ces zones ne sont admis que les destinations de construction, les usages des sols et les natures d'activités dès lors qu'elles sont admises par les parties II et III du règlement, à l'exception de :

- la construction, de l'implantation par changement de destination ou changement de classification, d'établissement recevant du public (ERP) conduisant à un ERP de plus de 100 personnes ;
- des changements de classification d'ERP existants de plus de 100 personnes conduisant à une augmentation de la population ;



- des immeubles de grande hauteur (IGH) au sens de la définition donnée par le code de la Construction et de l'habitat à l'article R.122-2 ;
- des projets d'ensembles importants d'habitat collectifs, de plus de 40 logements, par construction ou par extension ;

#### **1.3.5.2.5 - Dans les zones de risques TMD v**

Dans ces zones ne sont admis que les destinations de construction, les usages des sols et les natures d'activités dès lors qu'elles sont admises par les parties II et III du règlement, à l'exception :

- de construction, de l'implantation par changement de destination ou changement de classification, d'établissement recevant du public (ERP) conduisant à un ERP de plus de 300 personnes ;
- des changements de classification d'ERP existants de plus de 300 personnes conduisant à une augmentation de la population ;
- des immeubles de grande hauteur (IGH) au sens de la définition donnée par le code de la Construction
- des projets d'ensembles importants d'habitat collectifs de plus de 40 logements, par construction ou par extension.



## CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

---

### 2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

#### 2.1.1 - Définitions

##### a. Emprises publiques et voies constituant des limites de référence

###### *La limite de référence*

La limite de référence est constituée par la limite séparant :

- d'une part, les emprises publiques et les voies privées définies ci-après ;
- d'autre part, la propriété riveraine de ces voies.

Les emprises publiques et les voies sont exclusivement constituées des emprises et voies existantes ou à créer, permettant notamment la desserte des constructions, usages des sols, natures d'activités et des opérations d'aménagement, de division ou de construction admises par le règlement de zone, énumérées ci-après :

- les voies publiques ou privées ouvertes ou destinées à être ouvertes à la circulation automobile ;
- les places publiques ou privées ;
- les emplacements réservés et les localisations préférentielles nécessaires à la création, à l'élargissement ou à l'extension desdites voies et places.

Les servitudes de passage et les espaces de dessertes internes ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition.

Toutefois, dans les zones pour lesquelles des bandes de constructibilité principale et secondaire sont édictées aux chapitres 1 et 2 de la partie II du règlement, les voies et places privées constituent des limites de référence uniquement dans les cas suivants :

- si elles sont existantes à la date d'approbation du PLU-H ;
- si elles sont aménagées sous maîtrise d'ouvrage publique ou dans le cadre d'une concession d'aménagement ;
- s'il s'agit de voies aménagées en application d'un « débouché de voirie » inscrit aux documents graphiques du règlement ;
- s'il s'agit d'un projet de voirie inscrit dans une orientation d'aménagement et de programmation.

***Limite de référence : champ d'application particulier au regard des dispositions de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme***

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, et dès lors qu'elles sont localisées à l'intérieur de la délimitation de l'emprise de cette opération :

- constituent des limites de référence, nonobstant les dispositions de l'article R 151- 21 :
  - les voies ou places destinées à devenir publiques tel que celles aménagées sous maîtrise d'ouvrage publique ou dans le cadre d'une concession d'aménagement ;
  - les voies aménagées en application d'un « débouché de voirie », d'un "emplacement réservé" ou d'une "localisation préférentielle", inscrit aux documents graphiques du règlement ;
  - les projets de voie ou place inscrits dans une orientation d'aménagement ou de programmation.
- ne constituent pas des limites de référence les emprises et voies privées autres que celles énumérées limitativement ci-avant.

**b. Façade d'un terrain**

La façade d'un terrain est constituée par son linéaire situé sur la limite de référence. Le linéaire de façade d'un terrain bordé par plusieurs voies est compté indépendamment pour chacune des voies.

**c. Façade d'une construction /nu général de la façade**

La façade d'une construction est constituée par l'une de ses faces verticales, dans sa partie majoritairement plane (non compris les VETC, les saillies et les anfractuosités de toute nature), située au-dessus du sol naturel, qu'elle comporte ou non des ouvertures.

La partie majoritairement plane de la façade correspond au nu général de la façade.

Lorsque le décalage de plan de façade d'une même construction est égal ou supérieur à 7 mètres, il est considéré qu'il s'agit de deux façades au sens du présent règlement.

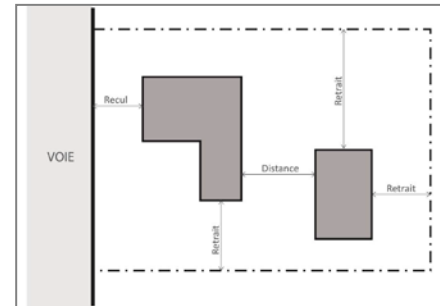
**d. Oriel**

L'oriel est un ouvrage créant une baie, et formant un encorbellement par rapport à la façade d'une construction.

### 2.1.2 - Modalités de calcul du recul

Le recul est la distance, mesurée horizontalement en tout point de la façade de la construction, la séparant du point le plus proche, selon le cas :

- de la limite de référence ;
- du côté interne de la marge de recul délimitée par les documents graphiques du règlement.



Pour le calcul du recul, ne sont pas pris en compte :

- les débords de toiture, les balcons, les oriels et les marquises, dont la profondeur est inférieure ou égale à 1,10 mètre, par rapport au nu général de la façade ;
- les éléments architecturaux ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres), dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre, par rapport au nu général de la façade ;
- les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre, par rapport au nu général de la façade ;
- les terrasses commerciales couvertes en rez-de-chaussée ;
- les niveaux en attique.

### 2.1.3 - Champ d'application

#### a. Premier rang

Les constructions de premier rang par rapport à la limite de référence sont celles qui sont implantées :

- soit sur cette limite ;
- soit en recul par rapport à cette limite, à la condition qu'aucune construction principale ne puisse s'interposer entre elles et cette limite.

#### b. Second rang

Les constructions de second rang sont :

- lorsque le terrain est bordé par une limite de référence, celles qui sont situées à l'arrière d'une construction de premier rang implantée sur le même terrain, et qui ne lui sont pas contigües ;
- lorsque le terrain n'est pas bordé par une limite de référence, celles qui sont situées sur ce terrain.

Les dispositions du règlement relatives à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies ne leur sont pas applicables.

## 2.2 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 2.2.1 - Définitions

#### a. Baie

Constituent des baies les ouvertures d'une construction en façade, ou dans le VETC, créant une vue.

#### b. Balcon

Plate-forme à garde-corps ou balustrade en saillie par rapport au nu général de la façade, sans ancrage au sol, et desservie par une ou par plusieurs portes-fenêtres.

#### c. Héberge

L'héberge est constituée par une ligne définissant le contour de la totalité d'une construction implantée sur la limite séparative.

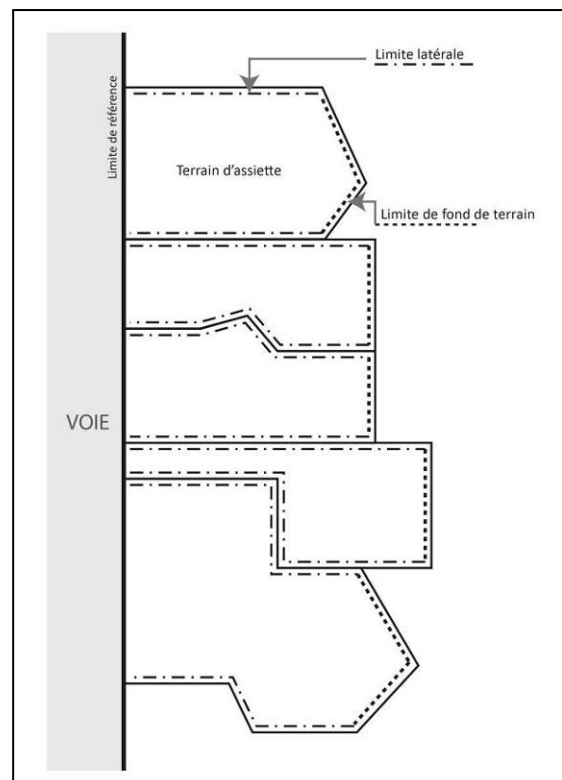
#### d. Limites séparatives, limites latérales, limites de fond de terrain

Les dispositions du présent paragraphe régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fonds de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de la section 2.1 ci-avant.

La qualification de la limite séparative est déterminée à partir du seul terrain d'assiette de l'opération.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la limite de référence constitue une limite de fonds de terrain. Dans l'acception courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration théorique en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la limite de référence y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

En toute hypothèse, pour les terrains situés à l'angle de deux limites de référence, les limites séparatives aboutissant aux limites de référence sont assimilées à des limites latérales.

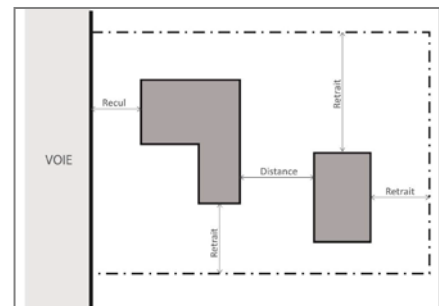


Lorsque la qualification de limite latérale ou de fonds de terrain ne peut être déterminée du fait, notamment, de sa localisation tel qu'un terrain sans contact avec une limite de référence :

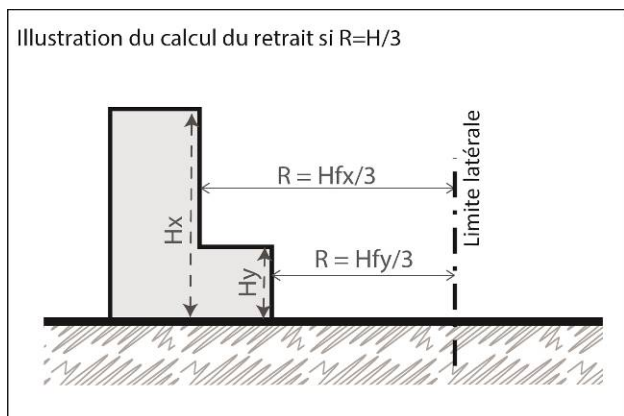
- les règles de retrait opposables aux limites séparatives latérales s'appliquent à l'ensemble des limites du terrain à l'exception de l'une d'elle, pour laquelle la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites de fonds de terrain est respectée ;
- dans le cas général, la limite séparative la plus éloignée et opposée à la limite de référence déclenche la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites de fonds de terrain.

### 2.2.2 - Modalités de calcul et champ d'application du retrait

Le retrait est la distance, mesurée horizontalement entre tous les points de la façade de la construction et ceux correspondant à la projection verticale d'une limite séparative, qui sont situés à la même altimétrie.



Lorsque la valeur du retrait est exprimée proportionnellement à la hauteur de la construction, il y a lieu de prendre en considération la hauteur de façade (Hf).



Pour le calcul du retrait, ne sont pas pris en compte :

- les débords de toiture, les balcons, les oriels et les marquises, dont la profondeur est inférieure ou égale à 1,10 mètre, par rapport au nu général de la façade ;
- les éléments architecturaux ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres), dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre, par rapport au nu général de la façade ;
- les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire dont la profondeur est inférieure ou égale, par rapport au nu général de la façade, à 0,80 mètre lorsqu'ils sont implantés au niveau du plancher haut du dernier niveau situé avant le VETC, à 0,40 mètres lorsqu'ils sont implantés à tout autre niveau ;

- les parties de constructions, totalement ou partiellement enterrées, affectées au stationnement ou à des locaux techniques, dont la hauteur est inférieure ou égale à 1,20 mètre, par rapport au niveau du sol naturel ;
- les autres parties de construction dont la hauteur est au plus égale à 0,60 mètre, par rapport au sol naturel.

## 2.3 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

### 2.3.1 - Définitions

#### a. Contigu (construction ou terrain)

Des constructions sont contiguës lorsque la majorité de leurs façades sont directement en contact. Des constructions seulement reliées par un élément architectural, tel qu'un portique, un porche, un escalier ou un auvent, ne constituent pas des constructions contiguës.

Des terrains sont contigus lorsqu'ils présentent une limite séparative, ou une partie de limite séparative, qui leur est commune.

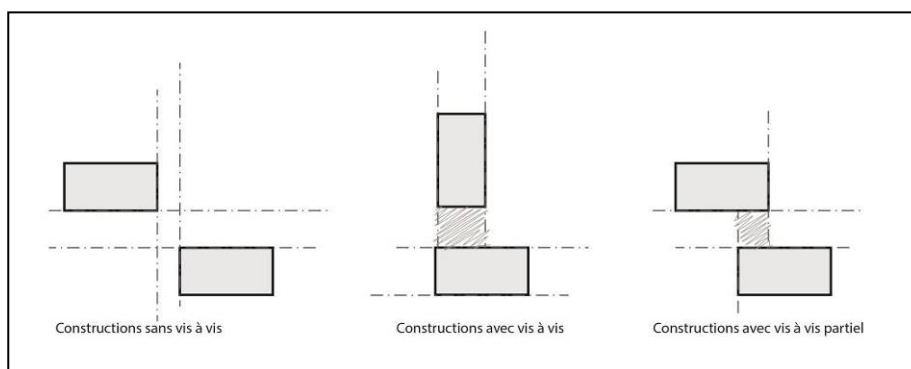
#### b. Terrain

Le terrain est constitué par le terrain d'assiette de l'opération, c'est-à-dire par une unité foncière d'un seul tenant, composé d'une ou de plusieurs parcelles cadastrales, délimité par les emprises publiques et voies, et les autres propriétés qui le cernent.

#### c. Vis à vis

Sont en vis-à-vis, les constructions non accolées, implantées sur le même terrain, dont l'un ou plusieurs des plans horizontaux développés chacun perpendiculairement au nu général de toute façade à l'extérieur de l'emprise de la construction, rencontrent tout ou partie d'une ou plusieurs façades de la construction voisine, selon le schéma réglementaire ci-après.

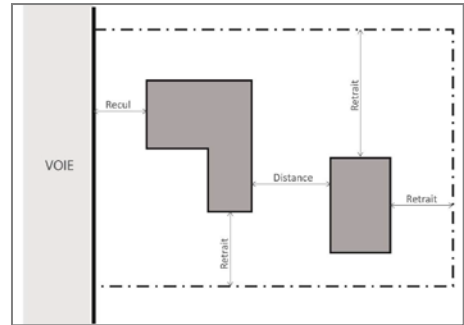
Dès lors que le vis-à-vis ne concerne qu'une partie de façade de la construction, les dispositions de l'alinéa ci-avant ne s'appliquent qu'à la partie de façade de la construction en vis-à-vis.



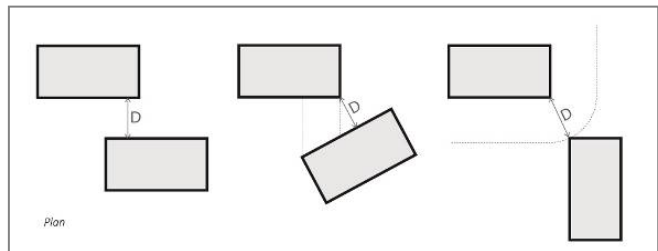


### 2.3.2 - Modalités de calcul et champ d'application de la distance entre deux constructions

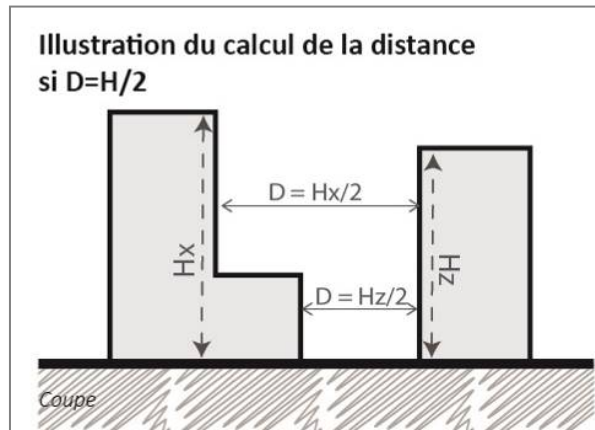
La distance entre deux constructions non contiguës correspond à l'espace qui les sépare. Cette distance inclut l'isolation des bâtiments, sauf règle spéciale prévue par la partie II du règlement pour les constructions existantes.



La distance entre deux constructions est mesurée horizontalement entre tous les points des façades, ou parties de façade, situés à la même altimétrie.



Lorsque la valeur de la distance est exprimée proportionnellement à la hauteur de la construction, cette distance est mesurée en référence à la hauteur de façade, ou partie de façade, desdites constructions au point considéré.



Pour le calcul de cette distance, ne sont pas pris en compte :

- les débords de toiture, les balcons, les oriels et les marquises, dont la profondeur est inférieure ou égale à 1,10 mètre, par rapport au nu général de la façade ;
- les éléments architecturaux ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres), dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre, par rapport au nu général de la façade ;
- les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire dont la profondeur est inférieure ou égale, par rapport au nu général de la façade, à 0,80 mètre lorsqu'ils sont implantés au niveau du plancher haut du dernier niveau situé avant le VETC, à 0,40 mètre lorsqu'ils sont implantés à tout autre niveau ;
- les parties de constructions totalement ou partiellement enterrées, affectées au stationnement ou à des locaux techniques, dont la hauteur est inférieure ou égale à 1,20 mètre, par rapport au niveau du sol naturel ;
- les autres parties de construction dont la hauteur est au plus égale à 0,60 mètre par rapport au niveau du sol naturel.

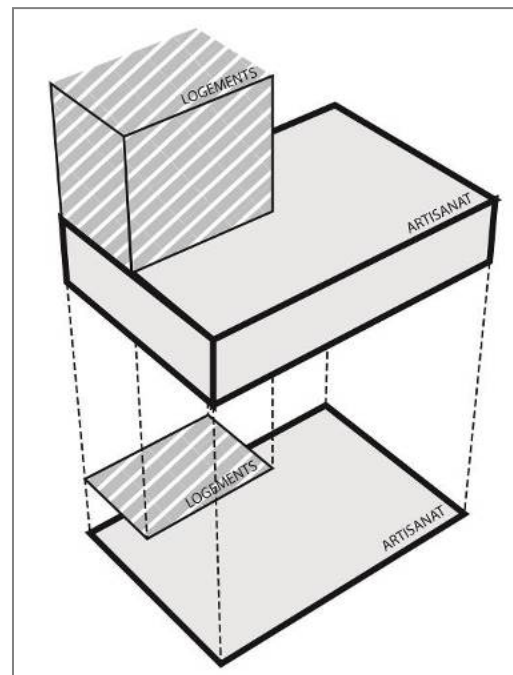
## 2.4 - emprise au sol des constructions

### 2.4.1 - Définition

#### a. Coefficient d'emprise au sol des constructions (CES)

Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre l'emprise au sol des constructions et la superficie du terrain, ou partie de terrain, sur lequel elles sont édifiées. Ce coefficient peut être différencié, notamment, selon la destination ou la sous-destination de la construction.

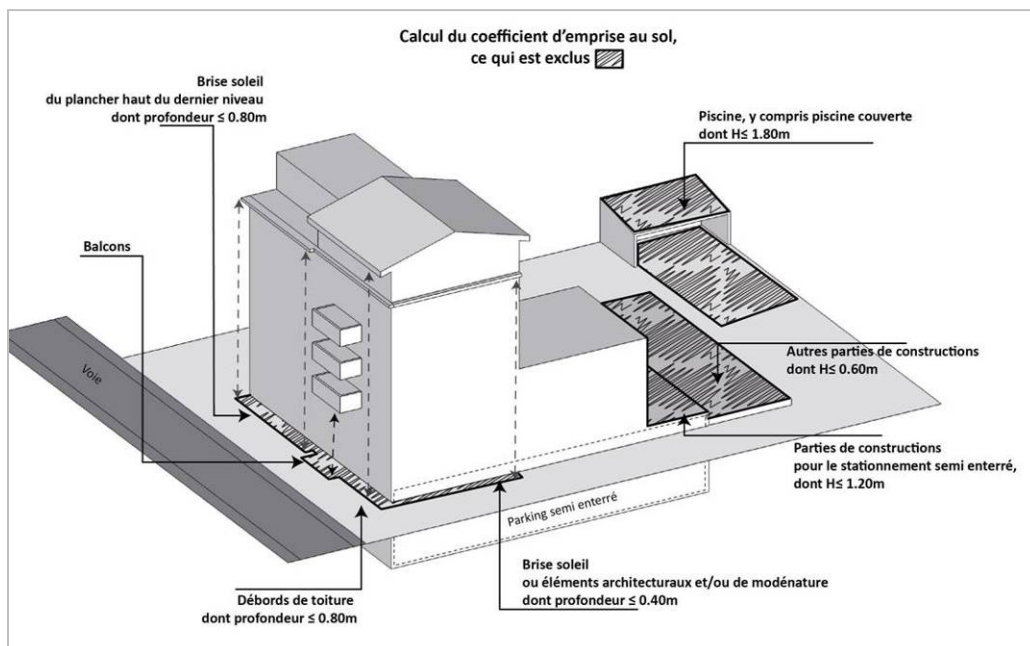
Le coefficient d'emprise au sol peut être écrit ou graphique et être différencié dans les bandes de constructibilité principale et secondaire.



## 2.4.2 - Modalités de calcul et champ d'application de l'emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est définie par la surface représentant la projection verticale du volume de l'ensemble des constructions. Pour son calcul, ne sont pas pris en compte :

- les débords de toiture, les oriels, les marquises dont la profondeur est au plus égale à 1,10 mètre, par rapport au nu général de la façade ;
- les éléments architecturaux ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres), dont la profondeur est au plus égale à 0,40 mètre par rapport au nu général de la façade ;
- les balcons ;
- les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire dont la profondeur est inférieure ou égale, par rapport au nu général de la façade, à 0,80 mètre lorsqu'ils sont implantés au niveau du plancher haut du dernier niveau situé avant le VETC, à 0,40 mètre lorsqu'ils sont implantés à tout autre niveau ;
- les parties de construction totalement ou partiellement enterrées, affectées au stationnement ou à des locaux techniques, dont la hauteur est inférieure ou égale à 1,20 mètre, par rapport au niveau du sol naturel ;
- les autres parties de construction dont la hauteur est au plus égale à 0,60 mètre par rapport au niveau du sol naturel ;
- les piscines, y compris les piscines couvertes dont la hauteur au plus égale à 1,80 mètre.



### **2.4.3 - Coefficient d'emprise au sol et application de l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme**

Dans le cadre d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le coefficient d'emprise au sol est mutualisé à l'échelle de l'opération d'ensemble.

Toutefois, dès lors que des valeurs réglementaires, écrites ou graphiques, différentes de coefficient d'emprise au sol sont fixées dans le périmètre d'une même opération d'ensemble, la mutualisation n'est possible qu'au sein de chacun des secteurs en application de son propre coefficient d'emprise au sol.

## **2.5 - Hauteur des constructions**

### **2.5.1 - Définition de la hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est définie par l'application cumulative :

- des règles de hauteur de façade des constructions ;
- des règles définissant les caractéristiques des niveaux ;
- des règles applicables au volume-enveloppe de toiture et de couronnement (VETC).

### **2.5.2 - Hauteur de façade des constructions**

#### **2.5.2.1 - Expression de la règle de hauteur de façade**

La règle de hauteur de façade des constructions est écrite ou graphique, selon les modalités définies par la partie II ou la partie III du règlement.

La hauteur de façade des constructions peut être différente selon que la construction ou partie de construction se situe :

- dans la bande de constructibilité principale ou en premier rang ;
- dans la bande de constructibilité secondaire ou en second rang.

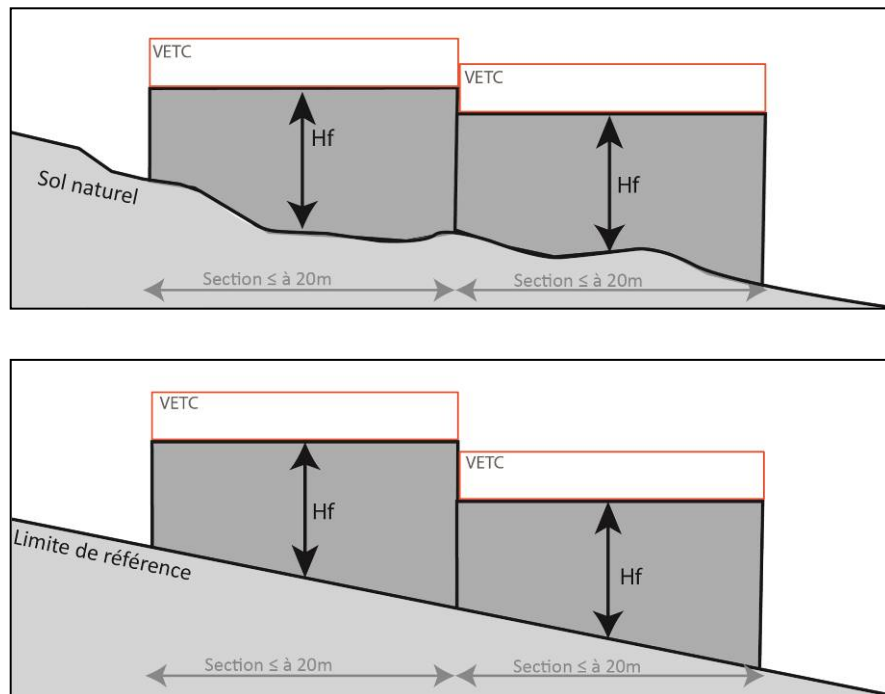
### 2.5.2.2 - Définition et modalités de calcul de la hauteur de façade

La hauteur de façade des constructions est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point de référence bas et le point de référence haut de la façade.

Cette mesure s'effectue en tout point de la façade.

Toutefois, lorsque le terrain ou la limite de référence est en pente, la hauteur de la façade d'une construction est mesurée uniquement au milieu de sections de façades dont la longueur n'excède pas 20 mètres.

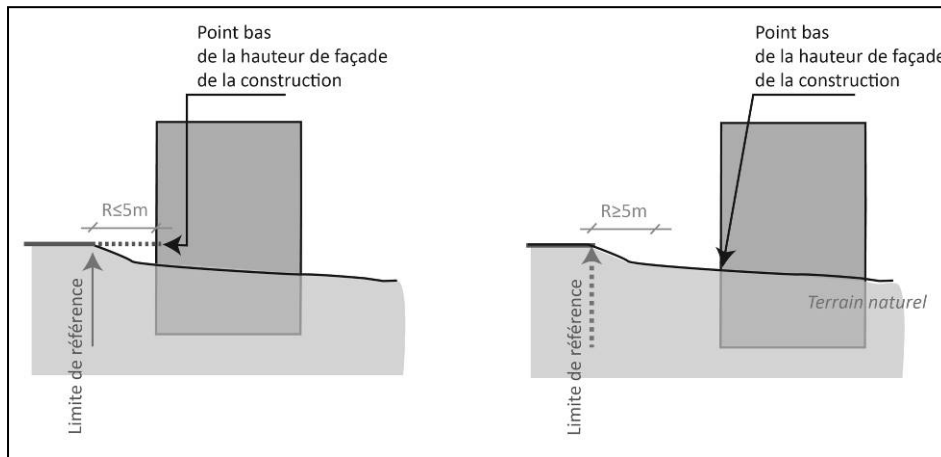
En présence d'un terrain en pente ainsi qu'en cas de pluralité de pentes sur le même terrain, le choix de la seule façade servant de référence pour le calcul de la hauteur de façade tient compte des objectifs d'insertion paysagère de la construction dans le site et des caractéristiques, de la séquence urbaine au sein duquel la construction se développe.



#### 2.5.2.2.1 - Point de référence bas de la mesure de la hauteur de façade des constructions

Le point de référence bas de la mesure de la hauteur de façade d'une construction est situé :

- au niveau altimétrique de la limite de référence, au niveau du trottoir ou à défaut celui de la chaussée, pour les constructions dont le nu général de la façade est implanté à 5 mètres maximum par rapport à la limite de référence ;
- au niveau du sol naturel, pour les constructions dont le nu général de la façade faisant face à la limite de référence est implantée à plus de 5 mètres de cette limite. Le sol naturel correspond au niveau du sol du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.



### 2.5.2.2.2 - Point de référence haut de la mesure de la hauteur de façade des constructions

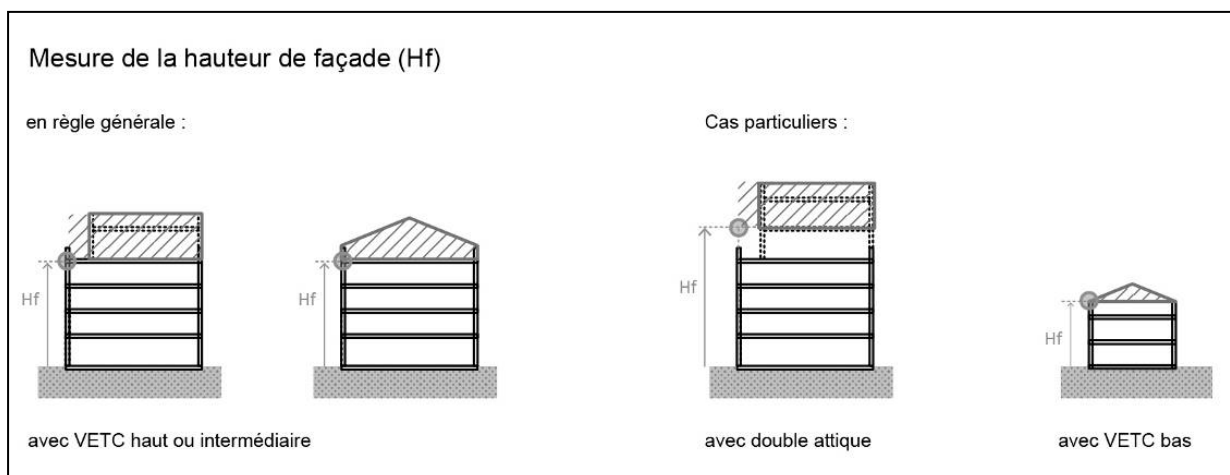
#### a. Règle générale

Le point de référence haut de la mesure de la hauteur de façade d'une construction est situé au point de rencontre entre le dessus de la dalle brute du dernier niveau, hors VETC ou son prolongement horizontal, et les façades.

#### b. Règles particulières

Lorsque le VETC bas est applicable, selon les dispositions de la partie II ou de la partie III du règlement, le point haut de la hauteur de façade d'une construction est situé au point le plus haut de cette façade, hors VETC.

Lorsqu'est réalisé un niveau en attique en lieu et place du dernier niveau hors VETC, le point haut de la mesure de la hauteur de façade de la construction est situé au point de rencontre entre le dessus de la dalle brute de ce niveau en attique, ou son prolongement horizontal, et les façades ou leur prolongement vertical.



### 2.5.2.3 - Hauteur graphique

#### 2.5.2.3.1 - Application de la règle de hauteur graphique

Lorsque les documents graphiques réglementaires définissent une règle de hauteur de façade des constructions, sur le « plan des hauteurs », sur le plan de zonage, sur un plan masse ou encore à l'intérieur de la délimitation de l'emprise des polygones d'implantation, cette règle se substitue à la règle écrite figurant au chapitre 2.5 du règlement de zone.

La règle graphique de hauteur peut être différenciée entre la bande de constructibilité principale (BCP) et la bande de constructibilité secondaire (BCS) ou les constructions de premier rang et de second rang.

La hauteur graphique figurée dans l'emprise localisée le long des limites de référence en présence d'un « plan des hauteurs » ou dans le plan de zonage sous le terme « HBCP » s'applique à la construction ou partie de construction, située :

- soit dans la BCP, en présence d'une BCP,
- soit en premier rang, en l'absence de BCP.

La hauteur graphique figurée au-delà des emprises graphiques localisées le long des limites de référence en présence d'un « plan des hauteurs » ou dans le plan de zonage sous le terme « HBCS », s'applique à la construction ou partie de construction située :

- soit dans la BCS, en présence d'une BCS,
- soit en second rang\*, en l'absence de BCS.

En présence d'une BCP, le champ d'application territorial de la règle de hauteur graphique correspond à la profondeur de la BCP, définie dans le règlement des zones et mesurée conformément aux modalités fixées au chapitre 1, section 1.2 de la présente partie I du règlement.

En présence d'un polygone, la hauteur applicable est celle figurant dans ledit polygone dès lors qu'elle est différente de celle de la zone dans laquelle il se situe.

En présence d'un plan masse, la hauteur applicable est celle figurant sur ledit plan masse et sa légende.

Toutefois, à défaut de disposition graphique sur le "plan des hauteurs" et en l'absence de règle écrite fixant une hauteur de façade maximale dans le règlement de zone, la hauteur de façade maximale des constructions applicable dépend de la largeur de la voie ou de l'emprise de l'espace public faisant face à la limite de référence\*, selon les dispositions suivantes, sans pouvoir excéder la hauteur définie pour la bande de constructibilité secondaire :

Largeur de la voie ou de l'emprise faisant face à la <i>limite de référence*</i>	<i>Hauteur de façade*</i> des constructions implantées dans la bande de constructibilité principale ou de <i>premier rang*</i>
≤ 9 mètres	7 mètres
9,01 à 11 mètres	10 mètres
11,01 à 13 mètres	13 mètres
13,01 à 16 mètres	16 mètres
16,01 à 19 mètres	19 mètres
19,01 à 22 mètres	22 mètres
≥ 22 mètres	25 mètres

#### 2.5.2.3.2 - Règle particulière pour les constructions à destination de bureau ou d'industrie

Les constructions à destination principale de bureau ou d'industrie dont la hauteur est régie par le « plan des hauteurs », peuvent bénéficier d'une hauteur de façade augmentée de trois mètres, par rapport à celle fixée par ledit plan, sans toutefois aboutir à la réalisation d'un niveau supplémentaire par rapport au nombre de niveaux réalisables en application des dispositions fixées ci-après (2.5.3).

### 2.5.3 - Niveaux de constructions

#### 2.5.3.1 - Hauteur des niveaux de construction

Un niveau est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher haut qui lui est immédiatement supérieur. Lorsque le dernier niveau n'est pas surmonté par un VETC, le dessus du plancher haut correspond au-dessus de la dalle brute.

La hauteur d'un niveau de construction se mesure verticalement du dessus du plancher bas au-dessus du plancher haut immédiatement supérieur.

Hors VETC, chaque niveau de construction comportant de la surface de plancher présente une hauteur minimale de 2,75 mètres, sauf règle différente prévue par la partie II ou la partie III du règlement. Toutefois, une hauteur de 3 m maximum est privilégiée ; la hauteur de façade peut être alors dépassée sans toutefois aboutir à la réalisation d'un niveau supplémentaire par rapport au nombre de niveaux réalisables en application des dispositions fixées par l'alinéa précédent du présent paragraphe.

Le rez-de-chaussée est le premier niveau d'une construction.

Tout niveau situé en dessous du rez-de-chaussée est principalement destiné aux garages, aux caves et aux locaux techniques.



Le dessus du plancher bas du rez-de-chaussée des constructions est, à l'exception des cas visés aux alinéas suivants, situé à une hauteur comprise entre le point de référence bas de la mesure de la hauteur de la façade de la construction, et un autre point situé 1,20 mètre au-dessus de ce point.

Le dessus du plancher bas du rez-de-chaussée des constructions destinées au commerce et aux activités de service, qui sont situées dans la bande de constructibilité principale ou en premier rang, et qui sont concernées par l'application d'un linéaire commercial ou artisanal ou d'un linéaire toutes activités, est situé au niveau du point bas de la mesure de la hauteur de la façade de la construction.

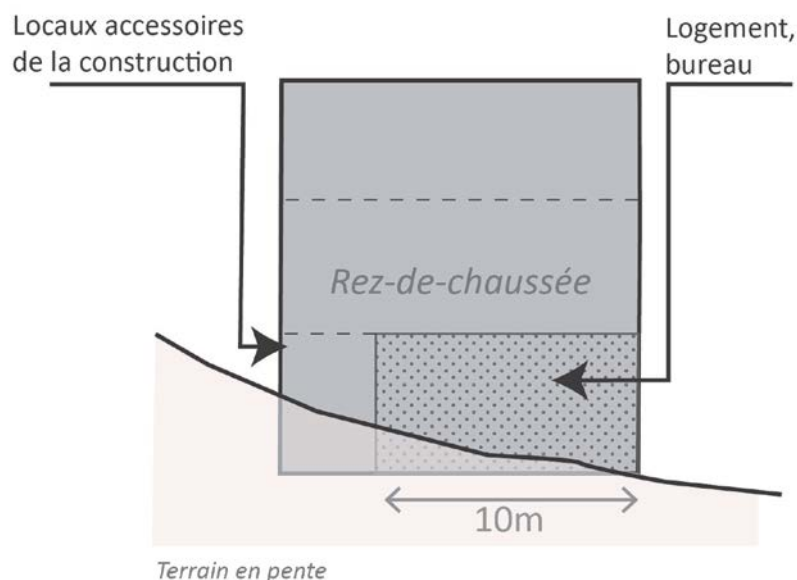
Toutefois, les dispositions des deux alinéas ci-avant peuvent être adaptées :

- soit dans le cas d'une topographie particulière du terrain ;
- soit pour prendre en compte les obligations de la réglementation technique relative à l'accès du cadre bâti aux personnes handicapées.

### 2.5.3.2 - Règle particulière applicable dans le cas d'un terrain en pente

Dans ce cas, et pour les constructions destinées à l'habitation et au bureau, il est possible de réaliser un niveau de construction, en-dessous du niveau du rez-de-chaussée, en sus des éventuels locaux accessoires de la construction, sans toutefois que la profondeur de ce niveau supplémentaire ne puisse excéder 10 mètres par rapport au nu général de la façade située en aval de la construction.

Pour les constructions ayant une autre destination, un ou plusieurs niveaux supplémentaires peuvent être réalisés en-dessous du niveau du rez-de-chaussée.



## 2.5.4 - Volume enveloppe de toiture et de couronnement (VETC)

### 2.5.4.1 - Définitions

#### a. Attique

Au sens du présent règlement, l'attique constitue le niveau supérieur d'une construction développant une surface de plancher moindre que celle des étages courants inférieurs et dont l'une au moins des façades est en recul par rapport au nu général d'une façade principale par application du 2.5.4.4 du règlement, en principe celle sur voie. Un attique peut s'inscrire, au sens du présent règlement, dans les VETC hauts et intermédiaires.

#### b. VETC

Le volume enveloppe de toiture et de couronnement (VETC) correspond à la partie de la construction située au-dessus du point haut de la mesure de la hauteur de sa façade occupant tout ou partie de ce volume, dans les conditions fixées par le ch. 2.5.4.2 ci-dessous.

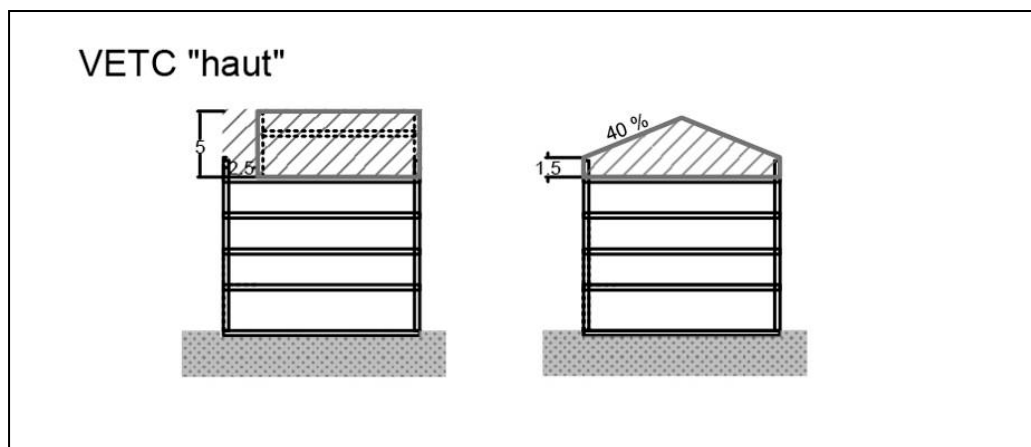
### 2.5.4.2 - Les trois types de VETC

Le ou les VETC applicable(s) sont définis par la partie II du règlement, au sein des catégories suivantes :

#### 2.5.4.2.1 - VETC haut

La hauteur maximale de ce VETC est :

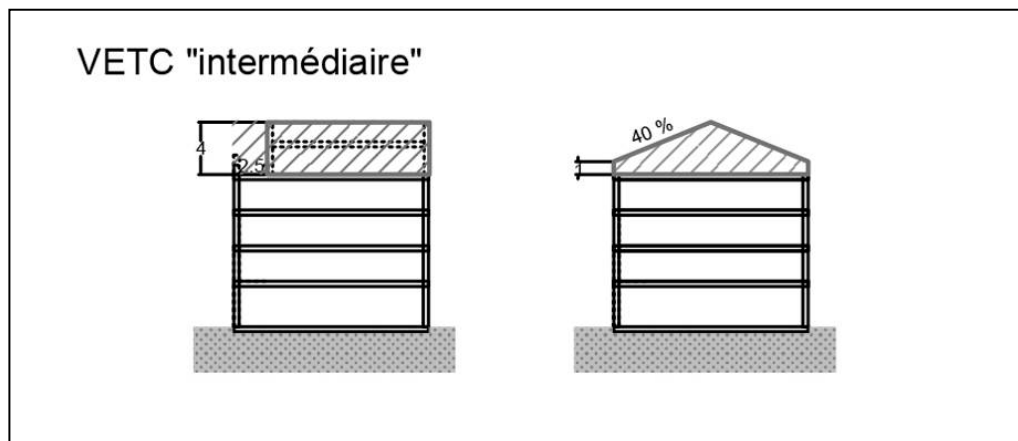
- soit de 5 mètres. Dans ce cas, il forme ainsi un niveau en attique au sens du a) ci-dessus.
- soit constituée par le volume déterminé par deux pentes de 40 % prenant appui sur un pied droit d'1,50 mètre, prenant lui-même naissance au point haut de la mesure de la hauteur de façade de la construction ; le recul imposé par application du 2.5.4.4 du présent paragraphe ne lui est pas applicable.



### 2.5.4.2.2 - VETC intermédiaire

La hauteur maximale de ce VETC est :

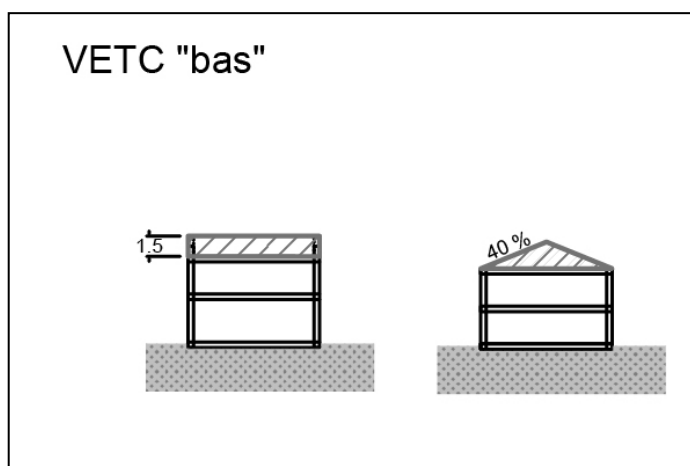
- soit de 4 mètres. Dans ce cas, il forme ainsi un niveau en attique au sens du a) ci-dessus.
- soit constituée par le volume déterminé par deux pentes de 40 % prenant appui sur un pied droit d'un mètre, prenant lui-même naissance au point haut de la mesure de la hauteur de façade de la construction ; le recul imposé par application du 2.5.4.4 du présent paragraphe ne lui est pas applicable.



### 2.5.4.2.3 - VETC bas

La hauteur maximale de ce VETC est :

- soit d'1,50 mètre ;
- soit constituée par le volume déterminé par deux pentes de 40 % prenant naissance au point haut de la mesure de la hauteur de façade de la construction.



### 2.5.4.3 - Règles applicables à l'ensemble des VETC

Sont intégrés à l'intérieur du VETC :

- les acrotères ;
- tous les locaux et installations techniques, y compris ceux liés à la sécurité des personnes, et les systèmes nécessaires à la production d'énergie à partir de sources renouvelables à l'exception de celles visées au paragraphe ci-après, les équipements de récupération des eaux de pluie et les pompes à chaleur.

Seuls peuvent être implantés, dans le respect des dispositions du chapitre 4 de la partie II du règlement, à une hauteur supérieure à la hauteur maximale du VETC :

- les souches de cheminées ;
- les systèmes strictement nécessaires, au sens des dispositions de l'article L 111-16 du Code de l'urbanisme, à la production d'énergie renouvelable à partir du vent, sous réserve d'une insertion architecturale qualitative ;
- les ouvrages, installations, systèmes et tous autres dispositifs strictement nécessaires à la réalisation et à l'usage de toitures végétalisées (notamment les systèmes de stockage/récupération des eaux pluviales, refuges à oiseaux, composteurs, constructions nécessaires au stockage de matériel et outils) sous réserve d'une insertion discrète et qualitative compte tenu de leur nature, à l'environnement bâti ;
- les installations nécessaires au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public dont la nature impose une telle localisation.

Le VETC ne peut comprendre dans le volume qu'il délimite qu'un seul niveau habitable, incluant le cas échéant une mezzanine, dès lors que cette dernière n'a pas d'incidence sur la composition de la façade.

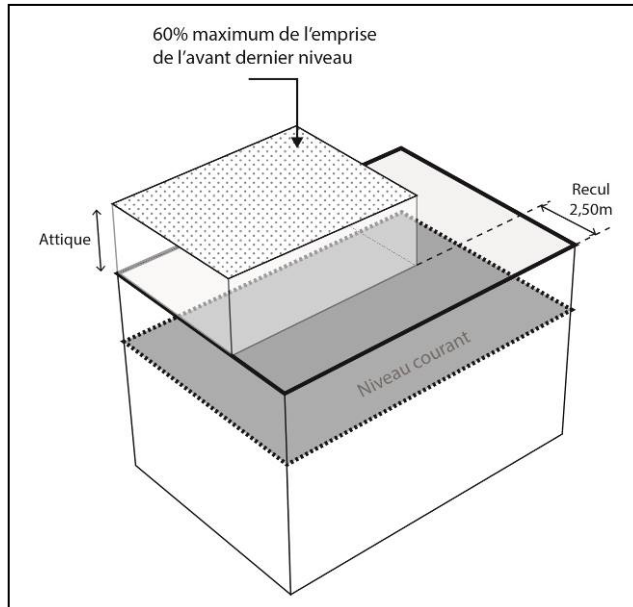
### 2.5.4.4 - Règles applicables au VETC haut et au VETC intermédiaire

Sauf disposition contraire dans la partie II ou de la partie III du règlement, lorsque le VETC forme un niveau en attique, il est implanté avec un recul d'au moins 2,50 mètres par rapport au nu général de la façade de la construction faisant face à la limite de référence. Cet espace de recul peut accueillir des acrotères et des dispositifs architecturaux, dès lors qu'ils accompagnent la conception du VETC.

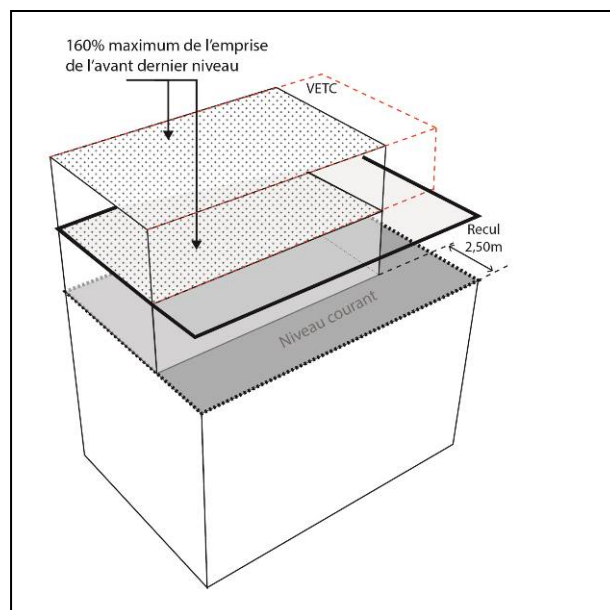
Toutefois, dès lors que la hauteur de façade des constructions est réglementée par le "plan des hauteurs", une valeur différente de recul de l'attique peut être appliquée, ou un retrait de l'attique par rapport à une autre façade de la construction peut être mis en œuvre, afin, selon les situations rencontrées, de :

- prendre en compte les caractéristiques des constructions avoisinantes ou de la séquence urbaine environnant le projet ;
- privilégier une orientation bénéfique au confort des occupants, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et de son insertion dans le tissu urbain environnant ;
- favoriser une diversification de l'expression architecturale en évitant corrélativement l'uniformité, tout en prenant en considération les éléments caractérisant une cohérence d'ensemble des tissus dans lequel s'insère le projet.

Lorsque le VETC forme un niveau en attique, l'emprise de ce niveau ne peut excéder 60 % de celle de l'avant-dernier niveau situé avant le point haut de la mesure de la hauteur de façade de la construction ou de la partie de construction. Le respect de cette règle s'apprécie par rapport à l'intégralité du projet faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme, y compris lorsque ce projet comporte plusieurs constructions.

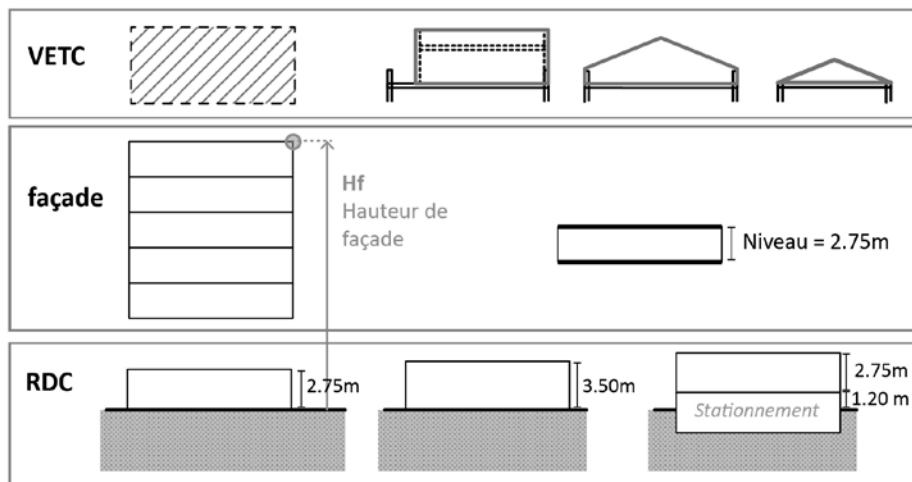


Lorsqu'est réalisé, en lieu et place du dernier niveau courant hors VETC, un niveau partiel dont l'emprise est inférieure à celle de l'avant dernier niveau de la construction, l'emprise cumulée du VETC et du dernier niveau de la construction ne peut excéder la valeur correspondant à l'emprise de l'avant dernier niveau, augmentée de celle de l'attique, soit 160%. Cette emprise est répartie librement entre le dernier niveau et le niveau du VETC.



### 2.5.4.5 - Schémas illustratifs

Le contenu des schémas ci-après a vocation à illustrer quelques possibilités de mise en œuvre des trois types de VETC, à partir d'exemples de gabarits de constructions les plus courants. D'autres possibilités de combinaisons entre hauteur de façade des constructions et types de VETC sont offertes en application des dispositions fixées ci-avant et celles prévues dans le règlement de chaque zone, section 2.5 et chapitre 4 (partie II du règlement) ou celles prévues dans la partie III du règlement.



Hauteur de façade maximale autorisée	Nombre de niveaux possibles	Hauteurs réelles des constructions			
7 m	R+1	<b>VETC "bas"</b> Hauteur Total max avec couronnement : 9m 		<b>VETC "intermédiaire"</b> Hauteur Total max avec couronnement : 10,5m 	
		<b>VETC "bas"</b> Hauteur Total max avec couronnement : 11m 	<b>VETC "intermédiaire"</b> Hauteur Total max avec couronnement : 13m 		
13 m	R+3	<b>VETC "haut"</b> Hauteur Totale max avec couronnement : 17m 	<b>VETC "intermédiaire"</b> Hauteur Total max avec couronnement : 16m 		

Hauteur de façade maximale autorisée	Nombre de niveaux possibles	Hauteurs réelles des constructions			
16 m	R+4	<b>VETC "haut"</b> Hauteur Totale max avec couronnement : 20m 	<b>VETC "intermédiaire"</b> Hauteur Total max avec couronnement : 18,5m 		
19 m	R+5	<b>VETC "haut"</b> Hauteur Totale max avec couronnement : 22,5m 	<b>VETC "intermédiaire"</b> Hauteur Total max avec couronnement : 21,5m 		
22 m	R+6	<b>VETC "haut"</b> Hauteur Totale max avec couronnement : 25m 	<b>VETC "intermédiaire"</b> Hauteur Total max avec couronnement : 24m 		

## 2.6 - Outils réglementaires graphiques

### 2.6.1 - Continuité obligatoire

Lorsqu'une prescription de continuité obligatoire est fixée par les documents graphiques du règlement, les constructions situées dans la BCP, ou en 1<sup>er</sup> rang, sont implantées d'une limite séparative latérale à l'autre, à l'exception toutefois des césures et fractionnements imposés par la partie II ou la partie III du règlement.

### 2.6.2 - Discontinuité obligatoire

Lorsqu'une prescription de discontinuité obligatoire est fixée par les documents graphiques du règlement, les constructions situées dans la BCP, ou en 1<sup>er</sup> rang, sont implantées avec un retrait de la ou des limites séparatives latérales, supérieur ou égal au tiers de la hauteur de façade de la construction, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

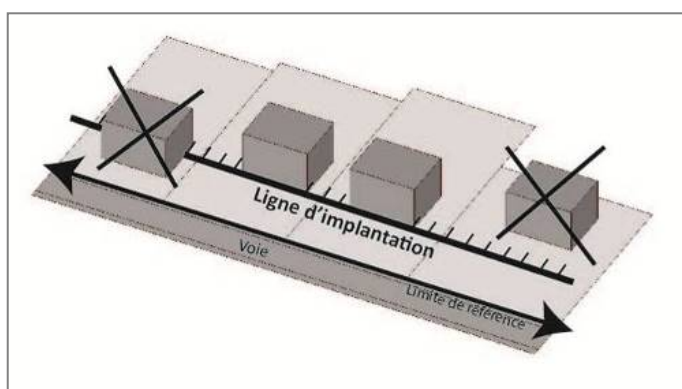
### 2.6.3 - Espace non aedificandi

Dans les espaces non aedificandi délimités par les documents graphiques du règlement, aucune construction (y compris les constructions en sous-sol) n'est autorisée à l'exception des clôtures et des réseaux.

### 2.6.4 - Ligne d'implantation

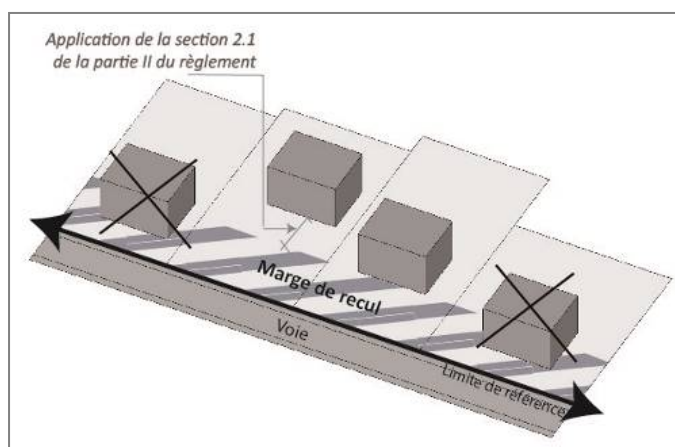
Sur les terrains faisant l'objet d'une ligne d'implantation figurant aux documents graphiques du règlement, le nu général de la façade principale des constructions ainsi que les sous-sols sont implantés sur cette ligne.

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de reculs ponctuels de la façade de la construction, en implantation ou en élévation, pour répondre à des motifs de composition architecturale.



### 2.6.5 - Marge de recul

L'espace constitué par la marge de recul est en pleine terre, à l'exception des espaces de circulation ainsi que les canalisations drains (à l'exception des puits d'infiltration), lignes ou câbles situés sous leur emprise, des ouvrages d'infrastructure publique, ainsi que les outillages, équipements ou installations techniques directement liés à leur fonctionnement et à leur exploitation, murs de soutènement ou enrochements. Toute construction, est interdite dans les marges de recul délimitées par les documents graphiques du règlement, à l'exception des clôtures, ainsi que les éléments de construction non pris en compte dans le calcul du recul.





## CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE

### 3.1 - Définitions, champ d'application et modalités de calcul

#### 3.1.1 - Coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre (CPT) est le rapport entre la surface constituée de pleine terre et la superficie totale du terrain.

Le coefficient de pleine terre peut être écrit ou graphique et être différencié selon les bandes de constructibilité.

Le coefficient de pleine terre ne s'applique qu'aux terrains présentant une superficie supérieure à 300 m<sup>2</sup>, à la date d'approbation du PLU-H.

Il ne peut être exigé un coefficient de pleine terre supérieur à 10 % lorsque les terrains existants à la date d'approbation du PLU-H présentent une superficie supérieure à 300 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 600 m<sup>2</sup>.

Ces modalités d'application du coefficient de pleine terre prévues aux deux alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les zones URi1 et URi2.

#### **Coefficient de pleine terre et application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme**

Dans le cadre d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le coefficient de pleine terre est mutualisé à l'échelle de l'opération d'ensemble.

Toutefois, dès lors que des valeurs réglementaires, écrites ou graphiques, différentes de coefficient de pleine terre sont fixées dans le périmètre d'une même opération d'ensemble, la mutualisation n'est possible qu'au sein de chacun des secteurs en application de son propre coefficient de pleine terre.

En outre, en présence d'une délimitation d'espace de pleine terre (DEPT) dans l'emprise de l'opération, les dispositions réglementaires propres à ce dispositif sont respectées.

#### 3.1.2 - Pleine terre

La pleine terre est constituée d'un espace végétalisé, ne pouvant comporter que :

a) dans son sous-sol :

- des canalisations, drains, lignes ou câbles ;
- des ouvrages d'infrastructure publique, ainsi que les outillages, équipements ou installations techniques directement liés à leur fonctionnement et à leur exploitation ;
- des murs de soutènement et enrochements ;

b) en sa surface :

- des composteurs ;

La surface totale en pleine terre est réalisée :

- d'un seul tenant pour au moins ses deux tiers. Toutefois, alors même qu'ils ne sont pas comptabilisés dans la surface de pleine terre, les cheminements piétons ne sont pas considérés comme constituant une interruption dudit tenant, dès lors qu'ils sont réalisés avec des matériaux assurant la perméabilité de leur emprise ;
- et chacune de ses parties présente une largeur minimale de 4 mètres, pouvant intégrer des cheminements piétons, dès lors qu'ils sont réalisés avec des matériaux assurant la perméabilité de leur emprise, sauf en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU-H.

La référence de la règle ci-avant est la surface de pleine terre issue de l'application exclusive du coefficient de pleine terre fixé au chapitre 3 paragraphe 3.2.1 du règlement de la zone considérée. En revanche, dans la zone URm2, à l'exception des secteurs de cette zone, seul est pris en considération le coefficient de pleine terre graphique.

En outre, les espaces de pleine terre constituent des éléments structurants de la composition d'ensemble du projet.

### **3.1.3 - Espaces libres**

Les espaces libres du terrain correspondent à la partie de sa superficie qui n'est pas occupée par l'emprise au sol des constructions.

### **3.1.4 - Espaces communs à dominante végétale des opérations d'ensemble**

Les espaces communs à dominante végétale réalisés, dans le cadre d'opérations d'ensemble, conformément à la règle d'urbanisme applicable à l'opération considérée lors de l'autorisation de lotir ou d'aménager, sont protégés et mis en valeur.

### **3.1.5 - Substrat fertile**

De manière générale, le substrat fertile se présente soit sous forme d'une terre végétale (norme NF U 44-551), soit d'une terre reconstituée, qui doit présenter un faible taux d'éléments grossiers (moins de 20 % de graviers ou pierres), un équilibre de leur texture (proportion d'argile de limon et de sable), et un taux de matière organique compris entre 3 et 10 %. Ce substrat vivant est propice au développement des végétaux.

### **3.1.6 - Toitures\* et façades\* végétalisées**

#### **3.1.6.1 - Toitures\* végétalisées**

Les toitures\* végétalisées comprennent au minimum 40 cm de substrat fertile\*, non compris le complexe drainant et filtrant et la couche d'étanchéité et d'isolation. En outre, cette épaisseur de substrat peut être supérieure sur tout ou partie de la toiture\* si les éléments végétaux choisis dans le projet paysager l'exigent (implantation d'arbustes ou de petits arbres). Cette épaisseur de substrat pourra cependant être diminuée en cas de réemploi d'éléments de structure dont les caractéristiques ne permettraient pas de supporter la descente de charge, ou, pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

#### **3.1.6.2 - Façades\* végétalisées**

Les façades\* végétalisées sont préférentiellement recouvertes par des plantes grimpantes plantées en pleine terre au pied de la façade\* plutôt que par des végétaux posés sur un support artificiel.

## 3.2 - Outils réglementaires graphiques

### 3.2.1 - Délimitation d'espace de pleine terre (DEPT)

En application des articles L.151-22 et R.151-43-1° du Code de l'urbanisme, les espaces de pleine terre sont délimités par les documents graphiques du règlement.

Lorsque la superficie des espaces de pleine terre, délimitée par les documents graphiques du règlement, est inférieure à celle qui résulte de l'application du coefficient de pleine terre, la superficie de pleine terre résultant de ce coefficient est toutefois exigée.

Lorsque la superficie des espaces de pleine terre, délimitée par les documents graphiques du règlement, est supérieure à celle qui résulte de l'application du coefficient de pleine terre, ce coefficient n'est pas applicable.

Dès lors que sont délimités des espaces de pleine terre par les documents graphiques du règlement, l'obligation de réaliser les deux tiers de la superficie de pleine terre d'un seul tenant, prévue au paragraphe 3.1.2 ci-avant, n'est pas applicable.

### 3.2.2 - Emplacements réservés pour continuité écologique ou espace vert

En application des articles L.151-41 et R.151-43-3° du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux espaces nécessaires aux continuités écologiques et aux espaces verts à créer ou à modifier.

La partie III du règlement écrit définit leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

### 3.2.3 - Localisations préférentielles pour espace vert

En application de l'articles L.151-41 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement localisent les espaces verts à créer.

La partie III du règlement écrit précise les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires de cette servitude.

### 3.2.4 - Espaces boisés classés (EBC)

En application des articles L.113-1 et R.151-31-1° du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés par le PLU-H, délimités par les documents graphiques du règlement, peuvent concerner des espaces boisés, des bois, forêts, parcs, des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignement, à conserver, à protéger ou à créer.

Dans ces espaces, les dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme s'appliquent.

Une liste figurant en partie III du règlement énumère les arbres remarquables qui font l'objet d'un classement en EBC.

### 3.2.5 - Espace végétalisé à valoriser (EVV)

Dans les espaces végétalisés à valoriser (EVV) délimités par les documents graphiques du règlement, en application des articles L.151-23 et R.151-43-4° du Code de l'urbanisme, les dispositions ci-après sont applicables afin d'assurer la protection, la mise en valeur ou la requalification de ces éléments de paysage, ainsi que la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Tout projet réalisé sur un terrain concerné par l'inscription d'un espace végétalisé à valoriser est conçu, tant dans son organisation, son implantation, sa qualité architecturale, que dans l'aménagement des espaces libres, en prenant en compte les caractéristiques paysagères ou la sensibilité écologique du lieu.

La configuration, l'emprise et les composantes végétales de cet espace peuvent évoluer et leur destruction partielle est admise dès lors que :

- sont préservés les éléments végétalisés de qualité de cet espace, tels que les arbres de qualité au regard de leur âge ou de leur essence et les ensembles boisés qui ont un impact sur le paysage. Pour les arbres, une attention toute particulière est portée à l'implantation des constructions, travaux et ouvrages, localisés à proximité, afin de garantir, notamment par un éloignement suffisant, la préservation du système racinaire et du houppier assurant les conditions de pérennité adaptées à chaque espèce compte tenu de ses caractéristiques ;
- sont mises en valeur les composantes de l'espace ayant une fonction écologique, les zones humides et les haies ;
- est prise en compte la perméabilité écologique du site, notamment par l'édification de clôtures permettant la circulation de la faune et la mise en place d'espèces végétales adaptées et variées ;
- en outre, en cas de destruction partielle, une compensation contribue à l'ambiance végétale et paysagère sur le terrain.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces végétalisés à valoriser.

### 3.2.6 - Plantation sur le domaine public

Afin d'assurer la protection des plantations situées sur le domaine public, et repérées aux documents graphiques du règlement, les travaux susceptibles d'y porter atteinte ne peuvent être exécutés qu'à la double condition :

- de poursuivre un objectif d'intérêt général ;
- de compenser les arbres abattus, dès lors que cette compensation est compatible avec les travaux projetés.

En outre, lorsqu'il s'agit d'allées d'arbres et d'alignements d'arbres qui bordent des voies de communication, les dérogations à la protection et les modalités de compensation sont celles prévues à l'article L. 350-3 du code de l'environnement.

### **3.2.7 - Terrain urbain cultivé et terrain non bâti pour le maintien des continuités écologiques (TUCCE)**

Au sein des zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques (TUCCE), délimités par les documents graphiques du règlement en application des articles L.151-23 et R.151-43-6° du Code de l'urbanisme, sont inconstructibles quels que soient les équipements publics qui, le cas échéant, les desservent, à l'exception toutefois des abris nécessaires à l'activité de jardinage dès lors que leur emprise est inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> par unité de jardin, ainsi que les clôtures dès lors qu'elles permettent le passage de la petite faune.



---

## CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

---

### 4.1 - Définitions

#### 4.1.1 - Éléments et périmètres d'intérêt patrimoniaux

##### a. Élément bâti patrimonial (EBP)

Les éléments bâtis patrimoniaux, localisés dans les documents graphiques du règlement, correspondent aux immeubles et éléments bâtis, identifiés pour leur valeur patrimoniale, en application des articles L.151-19 et R.151-41-3° du Code de l'urbanisme, au regard de leurs qualités d'ordre culturel, historique ou architectural.

Cette identification a pour objectif d'assurer la préservation de leurs caractéristiques, par leur mise en valeur, leur restauration ou leur transformation, ainsi que leur ordonnancement par rapport aux espaces libres.

Ces constructions font l'objet :

- de dispositions générales sous forme de règles d'objectif figurant dans la section 4.2 ci-après ;
- de fiches d'identification, qui figurent dans la partie III du règlement, précisant les caractéristiques essentielles qui fondent l'intérêt patrimonial de ces éléments. Ces fiches peuvent comporter des prescriptions qui visent à guider tout projet portant sur ces éléments de patrimoine. Ces prescriptions viennent soit compléter, soit se substituer aux dispositions fixées dans le règlement de la zone concernée. Elles sont substitutives lorsque les dispositions du règlement de zone et les prescriptions prévues dans la fiche ne sont pas applicables concomitamment ;
- de règles alternatives prévues par la partie II du règlement.

##### b. Périmètre d'intérêt patrimonial (PIP)

Les périmètres d'intérêt patrimonial délimitent, sur les documents graphiques du règlement, des ensembles urbains, bâtis et paysagers constitués et cohérents, identifiés pour leur valeur patrimoniale, au regard de leurs qualités d'ordre culturel, historique, architectural, urbain et paysager, conformément aux articles L.151-19 et R.151-41-3° du Code de l'urbanisme.

Il s'agit d'assurer la mise en valeur patrimoniale de ces ensembles, par la préservation de leurs caractéristiques.

Ces périmètres font l'objet de :

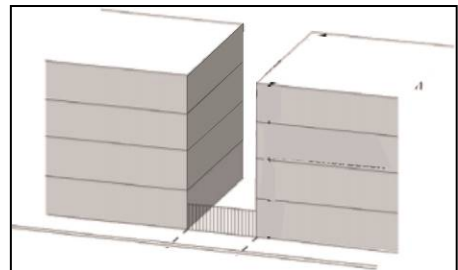
- dispositions générales sous forme de règles d'objectif figurant dans la section 4.2 ci-après ;
- fiches d'identification, qui figurent dans la partie III du règlement, précisant les caractéristiques essentielles qui fondent l'intérêt patrimonial de ces ensembles. Ces fiches peuvent comporter des prescriptions qui visent à guider tout projet réalisé au sein de ces ensembles. Ces prescriptions viennent soit compléter, soit se substituer aux dispositions fixées dans le règlement de la zone concernée. Elles sont substitutives lorsque les dispositions du règlement de zone et les prescriptions prévues dans la fiche ne sont pas applicables concomitamment ;
- règles alternatives prévues par la partie II du règlement.

#### 4.1.2 - Vides et respirations

##### a. Césure

Constitue une césure l'espace séparant, sur l'intégralité de leur hauteur, deux parties d'une construction ou deux constructions, situées sur le même terrain, dans la BCP ou en premier rang.

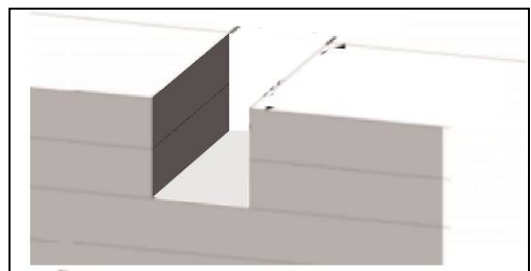
Les dispositions réglementaires, relatives à la distance entre deux constructions sur un même terrain, ne s'appliquent pas à cet espace.



L'espace constituant la césure peut, être occupé par des balcons et passerelles dès lors qu'ils préservent les transparences visuelles sur les cœurs d'îlot.

##### b. Créneau

Constitue un créneau l'espace entre deux parties d'une construction, sur une partie seulement de sa hauteur, représentant au moins un niveau hors rez-de-chaussée de la construction.



Constitue également un créneau le retrait d'une partie du dernier niveau de construction, hors VETC, par rapport à une limite séparative latérale, lorsque la construction est implantée sur cette limite.

Cet espace doit, pour constituer un créneau, s'étendre sur toute la profondeur de la construction. Il peut être occupé par des balcons et passerelles dès lors qu'ils préservent les transparences visuelles sur les cœurs d'îlot.

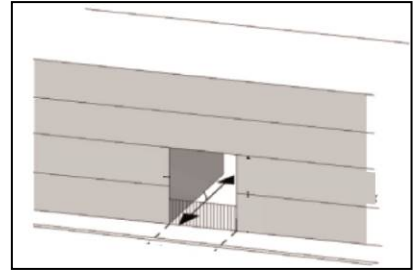


### c. Fractionnement

Constituent des fractionnements au sein d'une construction les porches, créneaux et reculs partiels.

### d. Porche

Constitue un porche l'espace ouvert prenant naissance au rez-de-chaussée d'une construction, et s'étendant sur toute la profondeur de celle-ci.



## 4.2 - Règle

### 4.2.1 - Élément bâti patrimonial (EBP)

Pour les Éléments Bâti Patrimoniaux, définis ci-avant, tout projet concourt à mettre en valeur ou révéler les caractéristiques culturelles, historiques ou architecturales patrimoniales de la construction, y compris par un recours à l'architecture contemporaine :

- les constructions nouvelles, les extensions ou les travaux d'aménagement, sont conçus en s'appuyant sur les caractéristiques qui fondent l'intérêt de l'élément ;
- le projet concourt à la mise en valeur des détails existants présentant un intérêt patrimonial (éléments de décors, garde-corps, grilles, clôtures...);
- les matériaux utilisés (couvertures, menuiseries, enduits...) sont choisis pour être adaptés aux caractéristiques patrimoniales de l'élément bâti.

Une démolition totale, à titre exceptionnel, ou partielle peut être envisagée :

- Démolition partielle :
  - dans le cas de parties de construction de moindre intérêt au regard des caractéristiques de l'élément considéré et dans le cadre d'un projet global le valorisant ;
  - dans l'objectif d'une meilleure fonctionnalité des constructions, sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques structurelles, spatiales ou patrimoniales des constructions.

- Démolition totale :

La démolition totale, dès lors qu'elle est accompagnée d'une reconstruction peut être expressément admise par les dispositions réglementaires contenues dans les fiches d'identification figurant dans la partie III du règlement ; elles précisent alors, au moins les caractéristiques de volumétrie générale, d'emprise, de densité, de hauteur et d'implantation attachées à la démolition/reconstruction ainsi autorisée, ainsi, le cas échéant, que les contraintes architecturales et paysagères auxquelles le projet doit répondre compte tenu de la nature et du contenu des éléments identifiés dans ladite fiche et qu'il convient de mettre en valeur.

#### **4.2.2 - Périmètre d'intérêt patrimonial (PIP)**

Dans les Périmètres d'Intérêt Patrimonial, définis ci-avant, les constructions nouvelles, les extensions ou les travaux d'aménagement, sont conçus pour concourir à une mise en valeur des caractéristiques culturelles, historiques, patrimoniales, ou architecturales de l'ensemble, ainsi qu'à la préservation des caractéristiques et la valorisation de l'ordonnancement du bâti et des espaces non bâtis organisant ledit périmètre, tout en assurant un développement respectueux de l'identité des lieux, y compris par une réinterprétation sur un mode contemporain.

Les démolitions/reconstructions, partielles ou totales, ainsi que le recours à l'architecture contemporaine, peuvent être envisagés dès lors qu'ils répondent aux objectifs de préservation et de valorisation définis ci-avant, compte tenu des caractéristiques de la construction et du périmètre considérés.

#### **4.2.3 - Terrains aménagés en vue de résidences d'habitat ou de loisirs**

Les terrains de camping et de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les aires d'accueil des gens du voyage, les terrains familiaux et les terrains destinés à recevoir des résidences démontables, font l'objet d'une insertion qualitative dans l'environnement naturel ou urbain compte tenu de leurs caractéristiques, notamment de leur taille et de leur rapport d'échelle avec le bâti environnant.

## CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

### 5.1 - Déplacements

#### 5.1.1 - Voies et accès

##### 5.1.1.1 - Définitions, champ d'application et modalités de calcul

###### 5.1.1.1.1 - Accès du terrain

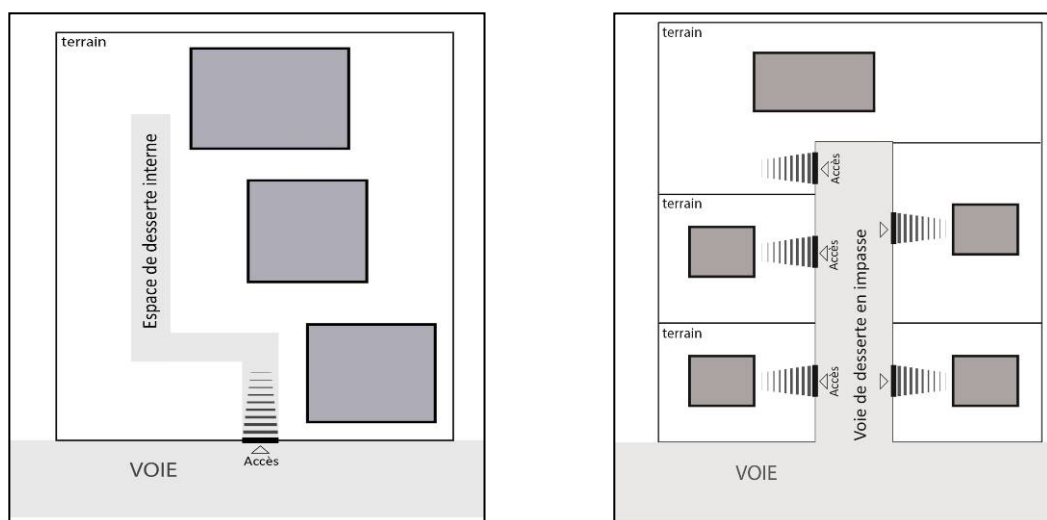
L'accès correspond à la limite de terrain jouxtant la voie de desserte publique ou privée et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

###### 5.1.1.1.2 - Espace de desserte interne au terrain

L'espace de desserte interne à un terrain ou lot issu d'une division est un espace aménagé pour accéder aux constructions, travaux ou ouvrages situés à l'intérieur de l'emprise dudit terrain ou lot, ayant pour tenant l'accès du terrain ou du lot sur la voie qui le dessert et pour aboutissant les constructions, travaux ou ouvrages localisés sur ledit terrain ou lot.

L'espace de desserte interne tel que défini ci-avant ne constitue pas une voie de desserte du terrain.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la voie extérieure aux lots ou aux terrains issus de la division constitue une voie de desserte au sens du présent chapitre.



### 5.1.1.1.3 - Largeur des voies

La largeur des voies existantes ou à créer, publiques ou privées, correspond à la largeur de la chaussée, en ce non compris les espaces affectés à la circulation des piétons et des cyclistes, et au stationnement automobile. Des espaces destinés à la circulation piétonne et cycliste peuvent, en outre, être exigés.

### 5.1.1.1.4 - Voie de desserte du terrain

La voie de desserte du terrain (privée, publique ou emprise d'une servitude de passage), assure la desserte automobile de celui-ci. Elle lui est toujours extérieure.

## 5.1.1.2 - Règles

### 5.1.1.2.1 - Conditions de desserte des terrains par les voies

#### a. Règles applicables à l'ensemble des voies de desserte

Les voies de desserte des terrains :

- présentent des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet situé sur le terrain à desservir ;
- permettent la mise en œuvre de la défense incendie des constructions desservies.

#### b. Règles applicables aux voies nouvelles

##### *Règle générale*

Les voies de desserte nouvelles sont adaptées à la topographie et à la configuration du terrain, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasse.

En outre, elles sont dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie et notamment des flux automobiles, cyclistes et piétons ainsi que des besoins en stationnement.

Elles permettent également une bonne desserte des terrains par les services de collecte de déchets sauf impossibilité technique liée notamment aux caractéristiques ou à la taille de l'opération, à la configuration particulière du terrain d'assiette, à la topographie, à l'absence d'aire de retournement dès lors que la voirie est en impasse.

Elles présentent, à l'exception du cas où elles desservent des terrains supportant au plus deux constructions et quatre logements, une largeur minimale :

- dans les zones urbaines à vocation économique (zones UEa, UEc, UEp, UEi, UEi1 et UEi2), de 6,50 mètres (double sens de circulation) ou 3,25 mètres (sens unique de circulation), pour les voies principales et structurantes des opérations d'ensemble ;
- dans les autres zones, de 4,50 mètres (double sens de circulation) ou 3 mètres (sens unique de circulation).

Cette largeur minimale est augmentée des circulations piétonnes d'une largeur minimale de 1,50 mètre, et cyclistes en tant que de besoin, dès lors que la nature de la voie, l'importance de l'opération et le trafic qu'elles génèrent l'impose.

Lorsqu'elles sont autorisées, les voies en impasse sont aménagées pour assurer le retournement des véhicules, dès lors que leur longueur excède 60 mètres. L'aménagement de l'aire de retournement est conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre aisée.

Toutefois, dans la mesure du possible, au regard des situations énumérées aux alinéas précédents, une continuité du maillage « modes doux » (piétons – cyclistes) est recherchée.

### ***Les voies principales et structurantes des opérations d'ensemble***

Pour les opérations présentant une taille importante sont recherchés, par leur conception, leurs caractéristiques, leur profil, la nature et la qualité de leur aménagement minéral et végétal, l'agrément et la sécurité des déplacements de tous les utilisateurs, ainsi que la continuité du maillage des modes doux lorsque cela s'avère possible.

En outre, sauf dans le cas où la réalisation d'une voie en impasse est autorisée, ces voies disposent d'au moins deux accès sur une voie existante, dont la localisation est déterminée au regard du fonctionnement et de la composition de la trame viaire environnante.

### ***Les voies en impasse des opérations d'ensemble***

Ces voies ne peuvent être admises que dans l'un ou plusieurs des cas suivants :

- pour les opérations réalisées successivement, dès lors que les conditions juridiques et techniques de leur raccordement ultérieur sont réunies ;
- lorsqu'elles sont représentées comme telles par les documents graphiques du règlement ou des orientations d'aménagement et de programmation ;
- lorsqu'elles desservent un terrain comportant au plus 5 lots ou constructions ou 10 logements ;
- en cas d'impossibilité technique avérée, liée notamment à la configuration des lieux.

### ***Les espaces de desserte interne***

Les espaces de desserte interne, alors même qu'ils ne constituent pas des voies de desserte au sens des dispositions ci-avant, sont toutefois conçus afin de répondre aux besoins des projets qu'ils desservent, notamment en cas de pluralité de constructions ; ils répondent à ce titre à des caractéristiques de tracé, de largeur et de sécurité adaptés.

#### 5.1.1.2.2 - Conditions d'accès des terrains aux voies de desserte

##### a. Accès à une voie de desserte

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, direct ou indirect, aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile constituant la desserte dudit terrain.

##### b. Caractéristiques des accès

Une opération comporte un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire.

Les accès :

- sont conçus en tenant compte de la topographie et de la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération, en cherchant d'une part à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation des voies de desserte, d'autre part la mutualisation des accès ;
- présentent des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet ;
- prennent en compte la nature des voies sur lesquelles ils sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
- permettent d'assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et de ceux utilisant ces accès.

Cette sécurité est appréciée compte tenu :

- de la position des accès et de leur configuration ;
- de la nature des voies de desserte, du type de trafic et de son intensité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès est aménagé sur la voie présentant le moindre risque ou gêne pour la circulation.

Hormis pour l'accès aux terrains supportant une construction existante à la date d'approbation du PLU-H, les 5 premiers mètres de la portion de desserte interne à partir de l'accès présentent une pente maximale de 5 %.

## 5.1.2 - Outils réglementaires graphiques

### 5.1.2.1 - Cheminement à préserver

Les documents graphiques du règlement localisent, en application des articles L.151-38 et R.151-48-1° du Code de l'urbanisme, les sentiers piétonniers, itinéraires cyclables, dont la fonction est préservée, une adaptation de leur tracé étant toutefois admise.

### 5.1.2.2 - Débouché piétonnier ou de voirie

Les documents graphiques du règlement peuvent définir le ou les débouchés des voies destinées à la circulation automobile ou piétonne.

Lorsque figurent aux documents graphiques du règlement des débouchés piétonniers ou de voirie, la conception des voies destinées à la circulation automobile ou piétonne prend en compte ces prescriptions avec une tolérance de plus ou moins 5 mètres de part et d'autre de l'axe médian du triangle figurant graphiquement le débouché de voirie.

### 5.1.2.3 - Emplacements réservés pour voirie

Les documents graphiques du règlement délimitent, en application des articles L.151-41-1° et R.151-48-2° du Code de l'urbanisme, des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies publiques.

La partie III du règlement écrit définit leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

### 5.1.2.4 - Localisations préférentielles pour voirie

Les documents graphiques du règlement localisent en application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, les voiries à créer ou à modifier.

La partie III du règlement écrit précise les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires de cette servitude.

## 5.2 - Stationnement

### 5.2.1 - Définitions, champ d'application

#### 5.2.1.1 - Application différenciée de la règle de stationnement

Le nombre de places de stationnement requis, est différent selon :

- la destination des constructions ;
- le type de véhicule ;
- la localisation du projet dans l'un des secteurs de stationnement figurant au règlement graphique « plan de stationnement », sous la légende « secteurs de stationnement ».

En outre, un nombre minimum de places de stationnement est requis ou un nombre maximum peut être imposé selon la destination de la construction et le type de véhicule.

#### 5.2.1.2 - Secteurs de stationnement

Les obligations en matière de réalisation de places de stationnement sont différentes, selon que le terrain est situé dans l'un ou l'autre des secteurs de stationnement qui sont définis par les documents graphiques du règlement (Aa, Ab, B, C, Da, Dab, Db, Dc et E).

#### 5.2.1.3 - Terrain situé sur plusieurs secteurs

Lorsqu'un terrain est situé pour partie dans un secteur de stationnement et pour partie dans un ou plusieurs autres secteurs de stationnement, seules les règles relatives au secteur de stationnement le moins exigeant en nombre de places s'appliquent.

### 5.2.2 - Modalités de calcul

#### 5.2.2.1 - Décompte des places, assiette du calcul

##### 5.2.2.1.1 - Pour les véhicules motorisés

La norme de stationnement est calculée différemment selon qu'elle est fixée par référence à une valeur de surface de plancher ou à une quantité de logements ou de chambres.

##### a. Norme définie selon une surface de plancher

Lorsque la norme de stationnement est fixée par référence à une surface de plancher affectée à une destination déterminée, le nombre de places de stationnement exigible est obtenu en appliquant la norme affectée à cette destination, édictée dans la règle de stationnement figurant au paragraphe 5.2.3 ci-après.



**b. Norme définie selon un nombre de chambres**

Lorsque la norme de stationnement est exprimée par référence à une quantité de chambres, le nombre de places de stationnement exigible est obtenu en appliquant la norme édictée dans la règle de stationnement figurant au paragraphe 5.2.3 ci-après.

**c. Pour les constructions à destination d'habitation**

La norme de stationnement est à la fois édictée par référence à une surface de plancher affectée au logement et à une quantité minimale de places par logement.

Le nombre de places de stationnement est obtenu en appliquant les normes, exprimées en surface de plancher et en nombre de logements, édictées dans la règle de stationnement figurant au paragraphe 5.2.3 ci-après.

En cas d'application concomitante, le résultat obtenu le plus élevé s'applique.

**5.2.2.1.2 - Pour les vélos**

La norme de stationnement est édictée par référence à une surface de plancher affectée à une destination et à un nombre de logements ou chambres.

La surface de stationnement est obtenue en appliquant les normes édictées, pour chaque destination, dans la règle de stationnement figurant au paragraphe 5.2.3 ci-après.

En cas d'application concomitante, le résultat obtenu le plus élevé s'applique.

**5.2.2.2 - Décompte des places, variation selon la nature de l'opération**

Le décompte des places de stationnement est différent selon la nature de l'opération envisagée. Il s'effectue selon les modalités ci-après.

**5.2.2.2.1 - Pour les constructions nouvelles et les reconstructions**

Le nombre de places de stationnement pour les véhicules motorisés ou la surface pour le stationnement des vélos est celui de la règle générale.

**5.2.2.2.2 - Pour les aménagements et extensions ou surélévations**

Les normes pour les véhicules motorisés ne s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface de plancher, en tenant compte en tant que de besoin, du nombre de places excédentaires pour la construction existante, au regard de la norme exigée.

#### **5.2.2.2.3 - Pour les changements de destination**

Le nombre de places de stationnement exigible pour les véhicules motorisés est obtenu en effectuant la différence entre le nombre de places exigibles pour la nouvelle destination et le nombre de places exigible pour la destination antérieure, que ces places aient été ou non réalisées. Ce calcul s'effectue avec deux décimales en appliquant aux destinations antérieures comme aux destinations nouvelles les normes édictées par le présent règlement.

#### **5.2.2.3 - Pluralité de destinations**

En cas de pluralité de destinations, le nombre total de places de stationnement exigible pour les véhicules motorisés ou la surface pour le stationnement des vélos est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre. Ce calcul s'effectue avec deux décimales.

#### **5.2.2.4 - Résultat du calcul et nombre non entier**

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue sur le total, résultant de l'addition des résultats obtenus pour chaque destination, au nombre entier inférieur lorsque la partie décimale à deux chiffres du résultat est inférieure à 0,50, au nombre entier supérieur lorsque la partie décimale à deux chiffres du résultat est égale ou supérieure à 0,50.

Dès lors que le calcul ainsi réalisé produit un résultat inférieur à 0,50, aucune place de stationnement n'est exigée.

#### **5.2.2.5 - Résultat du calcul inférieur ou égal à trois places**

Dans l'ensemble des secteurs Aa, Ab, B et C, dès lors que le total des places exigibles pour les véhicules automobiles, résultant du décompte réalisé selon les modalités de calcul édictées ci-avant, conduit à un résultat inférieur ou égal à 3 (après arrondi), aucune place de stationnement n'est exigée. Cette disposition n'est pas applicable aux zones URi1 et URi2.

En outre, dans les zones UCe1, UCe2, UCe3 et UCe4, cette disposition s'applique également dans les secteurs Da, Dab, Db, Dc et E.

#### **5.2.2.6 - Dispositions particulières applicables dans les secteurs Aa et Ab (secteurs centraux denses)**

Pour l'application des normes de stationnement, la démolition et la reconstruction à neuf des planchers d'une construction existante, dans le respect du volume et de l'ordonnancement général des façades de la construction, s'assimile à de la surface de plancher préexistante conservée.

En outre, aucune place de stationnement n'est requise pour la création d'une surface de plancher supplémentaire à destination de commerce de détail, comprise à l'intérieur d'une construction existante et dans le respect du volume et de l'ordonnancement général des façades de cette construction.

### 5.2.3 - Règle générale

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, usages des sols et natures d'activités est assuré en dehors des voies publiques, et réalisé sur le terrain de l'opération ou son environnement immédiat dans les conditions et selon les modalités définies ci-après.

#### 5.2.3.1 - Normes quantitatives

Les normes de stationnement fixées ci-après sont applicables dans toutes les zones. Toutefois, en zone UPr, des normes règlementaires différentes peuvent être édictées et reportées dans le document propre à une orientation d'aménagement et de programmation.

##### 5.2.3.1.1 - Normes relatives au stationnement des véhicules automobiles

###### a. Constructions à destination d'habitation

Le nombre de places de stationnement exigé est déterminé en fonction de la surface de plancher et du nombre de logements ou de chambres développés par le projet.

Toutefois, nonobstant les dispositions du tableau ci-après, il ne peut être exigé plus de deux places par logement.

Pour la sous destination d'hébergement :

- un logement équivaut à trois chambres,
- un studio équivaut à une chambre.

#### *Logement autre que logement social*

Secteurs de stationnement	Aa et Ab	B	C	Da	Dab et Db	Dc	E
<b>Norme minimale</b>	1 place pour 690 m <sup>2</sup> (Aa) et 230 m <sup>2</sup> (Ab) de SDP, avec un minimum de 0,1 (Aa) et 0,3 (Ab) place par logement	1 place pour 135 m <sup>2</sup> de SDP, avec un minimum de 0,6 place par logement	1 place pour 108 m <sup>2</sup> de SDP, avec un minimum de 0,7 place par logement	1 place pour 55 m <sup>2</sup> de SDP, avec un minimum d'une place par logement	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de SDP, avec un minimum d'une place par logement	1 place pour 55 m <sup>2</sup> de SDP, avec un minimum d'une place par logement	1 place pour 45 m <sup>2</sup> de SDP, avec un minimum de 1,3 place par logement  1 place supplémentaire visiteurs pour 10 logements

**Logement social**

Secteurs de stationnement	Aa et Ab	B	C	Da, Dab et Db	Dc	E
Norme minimale	0,1 place (Aa) et 0,3 place (Ab) par logement	0,4 place par logement	0,5 place par logement	0,5 place par logement	0,6 place par logement	- 0,8 place par logement, - 1 place supplémentaire visiteurs pour 10 logements, dans la limite du plafond légal

**Hébergement autre qu'hébergement social**

Secteurs de stationnement	Aa et Ab	B	C	Da, Dab, Db et Dc	E
Norme minimale	Non réglementé	Non réglementé	1 place pour 10 chambres	1 place pour 8 chambres	1 place pour 4 chambres

**Hébergement social**

Secteurs de stationnement	Aa et Ab	B	C	Da, Dab, Db et Dc	E
Norme minimale	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	1 place pour 4 chambres

**b. Constructions à sous destination de bureau**

Pour cette sous destination de construction, sont fixés, en fonction de la surface de plancher (SDP), à la fois un nombre minimal et un nombre maximal de places de stationnement qu'il convient de ne pas dépasser.

Secteurs de stationnement	Aa et Ab	B	C	Da et Dab	Db	Dc	E
Norme minimale	Non réglementé	Non réglementé	1 place pour 150 m <sup>2</sup> de SDP	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de SDP	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de SDP	1 place pour 70 m <sup>2</sup> de SDP	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de SDP
Norme maximale à ne pas dépasser	1 place pour 500 m <sup>2</sup> (Aa) et 250 m <sup>2</sup> (Ab) de SDP	1 place pour 135 m <sup>2</sup> de SDP	1 place pour 70 m <sup>2</sup> de SDP	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de SDP	Non réglementé	non réglementé	non réglementé

**c. Constructions destinées au commerce de détail, artisanat destiné principalement à la vente de biens ou services, restauration et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**

Le nombre de places de stationnement exigé est déterminé, pour chaque unité d'activités susvisées, en additionnant les résultats bruts produits par l'application de la norme fixée pour chaque tranche de surface de plancher comprise dans la surface de plancher totale du projet, telle que figurant dans le tableau ci-après.

Secteurs de stationnement	Aa et Ab	B	C	Da, Dab, Db et Dc	E
Norme minimale applicable pour la tranche de SDP inférieure à 500 m <sup>2</sup>	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	1 place	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de SDP
Norme minimale applicable pour la tranche de SDP égale ou supérieure à 500 m <sup>2</sup> et inférieure à 2.000 m <sup>2</sup>	Non réglementé	Non réglementé	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de SDP	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de SDP	1 place pour 56 m <sup>2</sup> de SDP
Norme minimale applicable pour la tranche de SDP égale ou supérieure à 2.000 m <sup>2</sup>	Non réglementé	Non réglementé	1 place pour 70 m <sup>2</sup> de SDP	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de SDP	1 place pour 43 m <sup>2</sup> de SDP

Exemple : Pour un projet de 2.500 m<sup>2</sup> de SDP situé en secteur Da, le nombre minimal de places exigé est le suivant :  $1 + (1.500 / 60) + (500 / 50) = 36$  places.

**d. Constructions à destination d'industrie ou d'artisanat autre que celui mentionné au "c" ci-avant**

Le nombre de places de stationnement exigé est déterminé en fonction de la surface de plancher.

Secteurs de stationnement	Aa et Ab	B	C	Da et Dab	Db	Dc et E
Norme minimale	Non réglementé	Non réglementé	1 place pour 300 m <sup>2</sup> de SDP	1 place pour 150 m <sup>2</sup> de SDP	1 place pour 125 m <sup>2</sup> de SDP	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de SDP

**e. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique**

Le nombre de places de stationnement exigé est déterminé en fonction du nombre de chambres. Les appartements sont considérés comme des chambres pour l'application de la présente règle.

Secteurs de stationnement	Aa	Ab	B	C	Da, Dab, Db, Dc et E
Norme minimale	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	1 place pour 6 chambres	1 place pour 3 chambres

**f. Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, d'entrepôt, de commerce de gros ou centre de congrès et d'exposition**

Le nombre de places de stationnement exigé est déterminé en fonction de la nature de la construction, de sa situation géographique, de la qualité de la desserte en transport collectif, ainsi que des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité.

**g. Constructions à destination de cinéma**

Le nombre de places de stationnement exigé est déterminé en fonction de la surface de plancher ou du nombre de fauteuil ou de salles selon les 3 seuils fixés ci-après :

(1) Établissements de moins de 1.500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'au plus 700 fauteuils.

(2) Établissements dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 1.500 m<sup>2</sup> et inférieure à 3.000 m<sup>2</sup>, ou qui présentent entre 701 et 1.500 fauteuils et moins de 8 salles.

(3) Établissements dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 3.000 m<sup>2</sup>, ou qui présentent plus de 1.500 fauteuils ou 8 salles et plus.

Le dépassement par le projet d'un des éléments composant ces seuils fait entrer l'ensemble de l'établissement dans la catégorie correspondante.

Secteurs de stationnement Il est exigé au minimum	Aa et Ab	B	C	Da, Dab et Db	Dc et E
Pour les établissements définis au (1) ci-avant	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé
Pour les établissements définis au (2) ci-avant	non réglementé	non réglementé	1 place pour 45 m <sup>2</sup> de SDP	1 place pour 30 m <sup>2</sup> de SDP	1 place pour 20 m <sup>2</sup> de SDP
Pour les établissements définis au (3) ci-avant	1 place pour 30 m <sup>2</sup> de SDP	1 place pour 20 m <sup>2</sup> de SDP	1 place pour 15 m <sup>2</sup> de SDP	1 place pour 12 m <sup>2</sup> de SDP	1 place pour 10 m <sup>2</sup> de SDP

**h. Constructions ayant une autre destination que celles réglementées aux paragraphes a à g ci-avant**

Le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, usages des sols et natures d'activités.

### 5.2.3.1.2 - Normes relatives au stationnement des vélos

La surface exigée pour cet emplacement de stationnement varie en fonction de la destination des constructions ainsi que de leur surface de plancher, ou du nombre de logements ou de chambres.

Destination des constructions	Norme minimale
Logement : à partir de 2 logements	3 m <sup>2</sup> pour 60 m <sup>2</sup> de SDP avec un minimum de 3 m <sup>2</sup> par logement (1)
Résidences étudiantes/universitaires	1,5 m <sup>2</sup> pour 30 m <sup>2</sup> de SDP avec un minimum de 1 m <sup>2</sup> par chambre (1)
Hébergement hôtelier et touristique	1,5 m <sup>2</sup> pour 50 chambres (1)
Bureaux	1,5 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de SDP (1)
Commerces de détail, artisanat destiné principalement à la vente de biens ou services, restauration ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :  - dont la SDP est inférieure à 500 m <sup>2</sup>  - dont la SDP est égale ou supérieure à 500 m <sup>2</sup> et inférieure à 2.000 m <sup>2</sup>  - dont la SDP est égale ou supérieure à 2.000 m <sup>2</sup>	non réglementé  1,5 m <sup>2</sup> pour 150 m <sup>2</sup> de SDP  1,5 m <sup>2</sup> pour 250 m <sup>2</sup> de SDP (1)
Équipements d'intérêt collectif et services publics et autres destinations non visées ci-dessus	La superficie des emplacements est calculée pour satisfaire aux besoins engendrés par la construction

- (1) Cette norme peut être réduite à la moitié dès lors que les emplacements vélos se situent au rez-de-chaussée de la construction et sont accessibles de plain-pied et que le local présente une hauteur utile sous plafond d'au moins 3 m et un système d'accrochage en étage.

Exemple : pour un projet à destination de logement de 2 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la superficie minimale exigée pour le local à vélo est la suivante :  $(2\ 500/60) \times 3 = 125\text{ m}^2$ ; si les emplacements sont localisés en RdC avec une hauteur sous-plafond supérieure ou égale à 3 m, la superficie minimale exigée pour le local à vélo est de 62,5 m<sup>2</sup>

### 5.2.3.2 - Modalités de réalisation du stationnement des véhicules motorisés ou des vélos

#### 5.2.3.2.1 - Modalités de réalisation du stationnement des véhicules motorisés

##### a. Caractéristiques des emplacements

Les places de stationnement des véhicules motorisés sont conçues, tant dans la distribution et leur dimension que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Pour les constructions à destination d'habitation, dès lors que le nombre de places réalisé est inférieur ou égal au nombre de logements, chaque place de stationnement bénéficie d'un accès indépendant. S'il est supérieur, les autres places peuvent être réalisées sous forme de places doubles bénéficiant d'un seul accès.

#### **b. Stationnement des deux roues motorisés**

Une partie du nombre de places de stationnement des véhicules automobiles peut être affectée au stationnement pour les deux-roues motorisés, dans la limite de 3 m<sup>2</sup> pour 1.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Elles sont alors aménagées et identifiées à cette fin exclusive.

#### **c. En cas de non réalisation du stationnement des véhicules motorisés sur le terrain d'assiette**

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

#### **5.2.3.2.2 - Modalités de réalisation du stationnement des vélos**

Les places de stationnement destinées aux vélos, y compris vélos cargo sont, quelle que soit la destination de la construction, aménagées tant dans leur distribution et leur dimension que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, selon des caractéristiques adaptées à cet usage. Elles sont réalisées dans le respect des conditions prévues aux articles R.111-14-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, et à l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R 111-14-2 à R 111-14-8 dudit code.

### **5.2.4 - Règles particulières**

#### **5.2.4.1 - Livraisons et enlèvements de marchandises**

Pour les constructions à destination d'artisanat, de commerce de détail et de commerce de gros, d'hébergement hôtelier et touristique, d'industrie et d'entrepôt, l'aménagement des emplacements nécessaires aux livraisons et aux enlèvements de marchandises est recherché sur le terrain et réalisé dans la mesure du possible, au regard de la nature, la superficie et la localisation du projet, afin de ne pas encombrer le domaine public routier, ni nuire à l'écoulement du trafic.

#### **5.2.4.2 - Modalités particulières de réalisation des places de stationnement figurant dans les parties II et III du règlement du PLU-H**

Des dispositions particulières relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement peuvent figurer dans le chapitre 5-2 des parties II et III du règlement du PLU-H. Dans ce cas, elles complètent les dispositions figurant dans le présent chapitre qui ne lui sont pas contraires, ou s'y substituent.



### 5.2.4.3 - Mutualisation des places de stationnement des véhicules automobiles en vue d'un usage foisonné

Dans les opérations de construction ou d'aménagement comportant plusieurs destinations autres que l'habitation, le nombre total de places de stationnement automobile exigé peut être réduit, dans la limite de 30 % de celles-ci, dès lors que le projet permet une mutualisation des places de stationnement avec un usage non concomitant de ces dernières. Cette mutualisation peut notamment être mise en œuvre par la réalisation d'un parc de stationnement commun à tout ou partie de l'opération, sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- la surface de plancher totale du projet conduit, avant abattement en application de la présente règle de mutualisation, à exiger la création d'au moins 200 places de stationnement automobile ;
- le programme comprend au moins deux destinations ou sous-destinations parmi les suivantes : bureau, commerce et activités de services, équipements d'intérêt collectif et services publics, centres de congrès et d'exposition, hébergement hôtelier et touristique ; au moins deux de ces destinations ou sous-destinations comportent une SDP représentant au moins 20 % de la SDP totale de l'opération ;
- le nombre de places prévu est au moins égal à celui correspondant à la destination ou sous-destination générant le plus de places de stationnement parmi les destinations ou sous-destinations projetées ;
- le parc de stationnement mutualisé se situe à une distance inférieure à 500 mètres de la construction bénéficiant d'une mutualisation.

L'organisation du foisonnement des places de stationnement ainsi mutualisées est assurée de manière effective et dans des conditions assurant la pérennité de cet usage.



## CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### 6.1 - Equipements (outil réglementaire graphique)

#### a. Emplacement réservé pour ouvrage public et installation d'intérêt général

Les documents graphiques du règlement délimitent, en application des articles L.151-41-1° et 2°, R.151-34-4° et R.151-50-1° du Code de l'urbanisme, des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux ouvrages publics, et aux équipements et installations d'intérêt général à créer ou à modifier.

La partie III du règlement définit leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

#### b. Localisations préférentielles pour équipement

Les documents graphiques du règlement localisent, en application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, les ouvrages publics, les équipements et les installations d'intérêt général à créer ou à modifier.

La partie III du règlement écrit précise les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires de cette servitude.

### 6.2 - Réseaux

#### 6.2.1 - Eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux conditions définies par le règlement du service public de l'eau.

Toute construction ou installation et tout ouvrage dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution du réseau public de distribution d'eau potable sont équipés d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

Lorsque le réseau public de distribution d'eau potable ne peut pas répondre à des besoins industriels, il est possible de recourir au pompage autonome dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

## 6.2.2 - Défense extérieure contre l'incendie

### 6.2.2.1 - Définitions

#### a. Défense extérieure contre l'incendie

La défense extérieure contre l'incendie désigne l'ensemble des points d'eau incendie publics et privés nécessaires pour maîtriser un incendie et éviter sa propagation aux constructions voisines. Elle permet d'atteindre un objectif de sécurité en garantissant l'adéquation des capacités en eaux mobilisables aux risques d'incendie évalués.

#### b. Points d'eau incendie

Ces points d'eau sont des ouvrages publics ou privés utilisables en permanence par les services d'incendie et de secours. Ce terme désigne des solutions diverses voire complémentaires tels que bouches ou poteaux d'incendie, réserves d'eau naturelles (cours d'eau, mares, étangs, retenues d'eau), réserves d'eau aériennes (citernes, bâches...) ou enterrées.

### 6.2.2.2 - Règles

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations disposent des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

## 6.2.3 - Réseaux de chaleur

Toute construction située dans un périmètre de développement prioritaire d'un réseau de chaleur ayant fait l'objet d'une décision de classement, est raccordée au réseau de chaleur considéré, dans les conditions prévues aux articles L. 712-1 et suivants du Code de l'énergie et par la délibération d'approbation de la procédure de classement du réseau.

## 6.2.4 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle est raccordable à un réseau de communication électronique, antennes hertziennes, câble, fibre optique, sauf impossibilité technique.

### *Rappel à titre d'information des dispositions du code de la construction et de l'habitation*

Les immeubles neufs et les maisons individuelles nouvelles ne comprenant qu'un seul logement ou qu'un seul local à usage professionnel sont pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à leur desserte.

Les immeubles existants à la date d'approbation du PLU-H groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel faisant l'objet de travaux soumis à permis de construire peuvent être pourvus de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à leur desserte.

### *Dans les opérations d'ensemble*

Au sein du programme des équipements publics des ZAC et autres lotissements publics, les infrastructures d'accueil de réseaux de communication électroniques (notamment les fourreaux destinés aux télécommunications, les points de mutualisation optique - armoires techniques -, les chambres destinées aux télécommunications, et les supports aériens) sont suffisamment dimensionnées en nombre et présentent des caractéristiques permettant de garantir et d'anticiper le déploiement des réseaux de télécommunications.

Leur mutualisation est recherchée afin d'en optimiser l'usage et d'assurer ainsi leur meilleure insertion à l'environnement.

## **6.3 - Assainissement**

La présente section détermine les conditions :

- de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement ;
- de réalisation d'un assainissement non collectif – article R. 151-49-1° du Code de l'urbanisme.

### **6.3.1 - Définitions**

#### **a. Eaux usées domestiques**

Il s'agit des eaux ménagères et des eaux vannes.

#### **b. Eaux usées assimilées aux eaux domestiques**

Il s'agit des eaux usées issues d'activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques pour lesquelles les pollutions de l'eau résultent principalement de la satisfaction de besoins d'alimentation humaine, de lavage, et de soins d'hygiène des personnes physiques utilisant les locaux desservis ainsi que de nettoyage et de confort de ces locaux. La liste des activités visées est fixée par l'annexe 1 de l'arrêté du 21 décembre 2007 (NOR : DEVO0770380A) relatif aux modalités d'établissement des redevances pour pollution de l'eau et pour modernisation des réseaux de collecte. Il s'agit notamment des eaux usées issues d'activités de service, d'administration, de commerce, de restauration, d'hôtellerie, piscines ouvertes au public.

#### **c. Eaux usées autres que domestiques**

Il s'agit des eaux provenant d'une utilisation autre que domestique, issues notamment de tout établissement à vocation industrielle, commerciale ou artisanale. Peuvent également être considérées comme des eaux usées autres que domestiques, notamment les eaux de refroidissement, les eaux pluviales polluées (aires de chargement-déchargement, aires de stockage de déchets), les eaux de pompe à chaleur, les eaux de drainage, les eaux de pompage à la nappe (chantier temporaire ou pompage permanent).

#### **d. Impossibilité technique de raccordement**

Il s'agit d'un cumul de contraintes techniques de raccordement qui aboutit à un coût exorbitant. L'impossibilité technique fait l'objet d'une instruction au cas par cas. La seule mise en place d'une pompe de relevage ne constitue pas une impossibilité technique.

### **e. Zonage d'assainissement**

La Métropole a délimité les zones d'assainissement collectif et les zones d'assainissement non collectif. Cette obligation de zonage d'assainissement répond à des objectifs de préservation d'environnement, de qualité des ouvrages d'épuration et de collecte et de cohérence avec les documents d'urbanisme.

## **6.3.2 - Dans les zones U et AU**

### **6.3.2.1 - Eaux usées domestiques**

#### **a. Dans les zones d'assainissement collectif**

Dans ces zones définies au zonage d'assainissement, toutes les constructions ou installations nouvelles sont raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de ce réseau, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, en tenant compte de la nature et des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain. Ce dispositif est conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau public.

#### **b. Dans les zones d'assainissement non collectif**

Dans ces zones définies au zonage d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, en tenant compte de la nature et des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain.

### **6.3.2.2 - Eaux usées assimilées domestiques**

#### **a. Dans les zones d'assainissement collectif**

Dans ces zones définies au zonage d'assainissement, toutes les constructions ou installations nouvelles bénéficient d'un droit au raccordement au réseau public d'assainissement. Le raccordement peut être refusé pour des raisons liées aux limites des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation.

En l'absence de ce réseau, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, en tenant compte de la nature et des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain. Ce dispositif est conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau public.

#### **b. Dans les zones d'assainissement non collectif**

Dans ces zones définies au zonage d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, en tenant compte de la nature et des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain.

### **6.3.2.3 - Eaux autres que domestiques**

Dans les zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux autres que domestiques au sens de l'article L. 1331-10 du Code de la santé publique, est subordonné à la délivrance d'un arrêté d'autorisation de déversement conformément au règlement du service public d'assainissement en vigueur.

### **6.3.3 - Dans les zones A et N**

Dans les secteurs non zonés et dans les zones d'extension des réseaux pour raison d'hygiène, définis au zonage d'assainissement, toutes les constructions ou installations nouvelles sont raccordées au réseau public d'assainissement quand elles ont accès à ce réseau soit directement, soit par l'intermédiaire de servitude.

En l'absence de réseau, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, en tenant compte de la nature et des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction.

### **6.3.4 - Eaux de source**

Il est interdit de rejeter des eaux de source au réseau public.

### **6.3.5 - Eaux des piscines privées non ouvertes au public**

Les eaux de vidange et eaux de lavage des filtres de ces piscines sont raccordées au réseau d'assainissement

Toutefois, les eaux de vidange de piscine peuvent être infiltrées à la parcelle si cela est techniquement et réglementairement possible.

### **6.3.6 - Eaux pluviales**

Les présentes dispositions s'appliquent sous réserve de règles différentes ou complémentaires figurant dans la partie I relatives aux risques d'inondation par ruissellement (Chapitre I, Section 1.3) à laquelle il convient de se référer.

#### **6.3.6.1 - Définitions**

##### **a. Les eaux pluviales**

Elles comprennent toutes les eaux de pluie avant et après leur ruissellement ainsi que les eaux de drainage des sols.

### **b. Infiltration et utilisation des eaux pluviales**

Le traitement des 15 premiers millimètres de pluie dans des ouvrages de surface (tels que noue, tranchée filtrante, jardin de pluie filtrant) protège les ouvrages enterrés (tels que les puits d'infiltration) d'un colmatage trop rapide. Ces 15 premiers millimètres correspondent aux petites pluies qui sont les plus fréquentes sur le territoire de la Métropole de Lyon.

Les eaux pluviales qui ont vocation à être infiltrées à la parcelle peuvent être partiellement utilisées pour les usages suivants : arrosage des espaces verts, lavage de sols, WC, réserve d'eau incendie...

### **c. Trop-plein d'eaux pluviales**

Les trop-pleins d'eaux pluviales sont des dispositifs d'alerte et de sécurité destinés à évacuer l'excès d'eaux pluviales. Ils empêchent par exemple l'engorgement des tuyaux de descente des eaux pluviales ou indiquent si le système d'évacuation des eaux ne fonctionne pas correctement sur les toits plats. L'exutoire du trop-plein peut être un système d'infiltration (noue, dépression filtrante, fossé, jardin filtrant...) sur le terrain.

Les branchements directs des trop-pleins au réseau public sont interdits.

#### **6.3.6.2 - Règle générale**

Les eaux pluviales sont :

- soit totalement gérées sur le terrain (infiltrées ou réutilisées sous réserve d'une gestion adaptée sur la parcelle en cas de débordement) ;
- soit rejetées à débit limité dans un cours d'eau situé sur le terrain d'assiette du projet, étant précisé qu'une partie des eaux pluviales doit être gérée sur le terrain.

Les branchements directs des trop-pleins et des surverses au réseau public sont interdits.

Ces règles s'appliquent pour toute nouvelle construction, aménagements et ouvrages, en cas de démolition/reconstruction et extension horizontale, quelle que soit la nature du terrain avant travaux. Par exemple, une construction sur une surface déjà imperméabilisée devra prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

##### **6.3.6.2.1 - Rejet par infiltration ou réutilisation**

Les eaux pluviales font l'objet d'une gestion par des dispositifs adaptés tels que noue, tranchée filtrante, jardin de pluie filtrant, avant infiltration dans le sol. Ces dispositifs sont dimensionnés pour traiter au minimum un volume de stockage selon les dispositions relatives aux périmètres de production visés dans la présente partie I du règlement au chapitre 1, paragraphe 1.3.2.2.2.

Toutefois dans les périmètres de risque de mouvements de terrain, et les zones de captage, les puits d'infiltration, ou autres systèmes d'infiltration concentrée, sont interdits.

En outre en zones de captage, excepté si l'arrêté de protection de captage d'eau l'interdit, des dispositifs d'infiltration superficielle des eaux pluviales, tels que noues et jardins de pluie peuvent être admis. En périmètre de mouvement de terrain et en l'absence d'exutoire (réseau, cours d'eau...) ou en présence d'un réseau saturé, des dispositifs de réutilisation doivent être privilégiés et des dispositifs d'infiltration superficielle des eaux pluviales, tels que noues et jardins de pluie peuvent être admis, dès lors qu'une mesure, in situ, démontre que ces dispositifs sont techniquement adaptés au regard notamment de la nature et de l'importance du risque qu'il y a lieu de gérer.



### 6.3.6.2 - Rejet dans un cours d'eau

Les 15 premiers millimètres d'eaux pluviales (15 litres/m<sup>2</sup> aménagés) par événement pluvieux font l'objet d'une gestion selon les dispositions du paragraphe 6.3.6.2.1 « rejet par infiltration ou réutilisation » ci-avant. Ces dispositifs permettent l'alimentation de la nappe d'accompagnement du cours d'eau après filtration dans les couches de sol en évitant un rejet direct des petites pluies.

Un volume complémentaire de stockage est mis en place selon les dispositions relatives aux périmètres de production visés dans la présente partie I du règlement au chapitre 1, paragraphe 1.3.2.2.2. Les 15 premiers millimètres (15 litres/m<sup>2</sup> aménagés) sont inclus dans les volumes cités dans les périmètres de production.

Ce volume est rejeté au cours d'eau avec un débit à rejet limité qui ne doit pas excéder 3 litres par seconde. Toutefois, cette limitation de débit n'est pas applicable en présence de règles différentes édictées dans les PPRNi ou peut être adaptée en fonction de critères hydrologiques.

### 6.3.6.3 - Règle alternative

A titre exceptionnel, dès lors qu'il n'existe pas de cours d'eau sur le terrain d'assiette du projet, le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement peut être admis, dans les conditions précisées par le règlement du service public d'assainissement, dès lors :

- qu'un arrêté de protection de captage d'eau potable interdit l'infiltration ;
- qu'un risque de mouvement de terrain ne permet pas l'infiltration dans le sous-sol ;
- que les caractéristiques du sous-sol limitent l'infiltration ;
- que la gestion des eaux pluviales d'une opération d'aménagement d'ensemble tel que ZAC, lotissement, PCVD..., a été ou est prise en charge par un dispositif public tel que bassins de rétention et d'infiltration.

Le rejet est admis dans la limite du dimensionnement des ouvrages d'assainissement existants.

Toutefois, en cas d'extension, d'évolution des programmes de construction générant une augmentation du volume d'eaux pluviales produit, une gestion des eaux pluviales à la parcelle est privilégiée.

## 6.4 - Collecte des déchets

La collecte des déchets est assurée :

- de porte à porte lorsque les caractéristiques de la voie, définies notamment dans les annexes du dossier de PLU-H relatives aux systèmes d'élimination des déchets, le permettent (telles que largeur, portance, tracé, topographie, aire de retournement adaptés aux véhicules de collecte) conformément au chapitre 5 du règlement.
- à défaut, à partir des points de présentation des déchets ménagers aux fins de collecte, dès lors qu'ils sont localisés le long d'une voie présentant les caractéristiques précitées.
- à titre exceptionnel, selon tout autre mode défini par le service chargé de la propreté, dès lors que les deux techniques précédentes ne peuvent être mises en œuvre.

Les points de présentation des déchets ménagers sont dimensionnés et aménagés pour assurer l'accessibilité aisée, la sécurité, l'hygiène et l'ergonomie du ramassage, compte tenu de ses modalités et de son organisation.

Les aménagements et constructions réalisés sur le terrain, constituant le point de présentation des déchets ménagers, s'adaptent aux modalités et à l'organisation de la collecte décrites notamment dans les annexes du dossier de PLU-H relatives aux systèmes d'élimination des déchets, afin d'en optimiser la mise en œuvre. Sont privilégiés la présentation sur dalle à ciel ouvert ou les structures légères à claire-voie, non fermées de murs. Elles peuvent éventuellement être couvertes.

Ces aménagements sont organisés de manière à permettre la manipulation et le déplacement aisés et rapides des bacs recevant lesdits déchets, en évitant tout obstacle rendant plus difficile ou dangereuse, ou ralentissant l'exécution du service public par les personnels qui y sont affectés.

## INDEX

<b>A</b>		<b>F</b>	
Accès à une voie de desserte.....	98	Façade d'un terrain .....	64
Accès du terrain .....	95	Façade d'une construction .....	64
aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) .....	24	Fractionnement .....	93
Annexe .....	27	<b>H</b>	
Attique .....	78	Hauteur de façade des constructions .....	72
<b>B</b>		Hauteur des constructions .....	72
Baie .....	66	Hauteur des niveaux de construction .....	76
bande de constructibilité principale (BCP).....	39	Héberge .....	66
bande de constructibilité secondaire (BCS) .....	40	<b>L</b>	
<b>C</b>		Largeur des voies .....	96
Césure .....	92	Ligne d'implantation .....	84
changements de destination d'une construction existante.....	29	limites de fond de terrain .....	66
Cheminement à préserver .....	99	limites de référence .....	63
Coefficient de pleine terre .....	85	limites latérales.....	66
collecte des déchets .....	118	Limites séparatives.....	66
Construction existante.....	27	Linéaire commercial ou artisanal .....	30
Continuité obligatoire.....	83	Linéaire toutes activités .....	30
cours d'eau non domaniaux .....	44	<b>M</b>	
Créneau .....	92	Marge de recul .....	84
<b>D</b>		<b>N</b>	
Débouché piétonnier ou de voirie .....	99	nu général de la façade .....	64
Délimitation d'espace de pleine terre (DEPT).....	86	<b>O</b>	
Discontinuité obligatoire .....	83	opérations d'ensemble .....	37
Distance entre deux constructions sur le même terrain .....	69	Oriel .....	64
<b>E</b>		orientations d'aménagement et de programmation	24
Élément bâti patrimonial (EBP).....	91	<b>P</b>	
Emplacement réservé pour continuité écologique...	87	Périmètre d'attente de projet.....	35
Emplacement réservé pour ouvrage public et installation d'intérêt général.....	111	Périmètre d'intérêt patrimonial (PIP) .....	91
Emplacements réservés pour voirie .....	99	Périmètres de stationnement .....	100
Emprises publiques et voies.....	63	Plan de masse .....	35
Espace de desserte interne au terrain .....	95	plans d'exposition au bruit (PEB) .....	26
Espace non aedificandi .....	84	Plantation sur le domaine public .....	88
Espace végétalisé à valoriser (EVV).....	87	Pleine terre .....	85
Espaces boisés classés (EBC) .....	87	Polarité bureau .....	31
espaces de desserte interne .....	97	Polarité commerciale .....	31
Espaces libres.....	86	Polarité d'hébergement hôtelier et touristique.....	31
Extension d'une construction existante.....	29	Polygone d'implantation .....	35
		Porche .....	93
		Premier rang .....	65

**R**

Recul .....	65
règlement de voirie métropolitain.....	26
Restauration d'un bâtiment.....	40
Retrait .....	67
Risque lié aux mouvements de terrain .....	58
Risque sismique .....	41
risques d'inondation .....	42
risques d'inondation par ruissellement .....	51
Risques technologiques .....	59

**S**

Second rang .....	65
Secteur de mixité fonctionnelle (SMF).....	31
Secteur de mixité sociale (SMS).....	34
Secteur de richesse du sol et du sous-sol .....	32
Secteur de taille minimale des logements .....	35
Secteurs d'information sur les sites et sols pollués ..	41
Services urbains .....	29
servitudes d'utilité publique .....	24

**T**

Terrain.....	68
Terrain urbain cultivé et terrain non bâti pour le maintien des continuités écologiques (TUCCE)89	
Terrains aménagés en vue de résidences d'habitat ou de loisirs .....	94

**V**

VETC.....	78
Voie de desserte du terrain.....	96
voies en impasse .....	97
voies principales.....	97

**Z**

zones UPr1 à UPr7 .....	23
-------------------------	----

# *Partie II*

---

## Règlement des zones

2.1 – Les zones mixtes	p. 123/386
2.2 – Les zones « projet » existantes	p. 387/570
2.3 – Les zones d'activités économiques	p. 571/650
2.4 – Les zones spécialisées	p. 651/692
2.5 – Les zones à urbaniser	p. 693/708
2.6 – Les zones agricoles	p. 709/732
2.7 – Les zones naturelles et forestières	p. 733/756



# Zone UCe1

## Centre ancien imbriqué

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Tissu urbain dense, à caractère patrimonial, qui regroupe toutes les fonctions des centres urbains. Il est constitué d'ilots profonds très occupés par le bâti avec peu d'espaces végétalisés,

Les objectifs visent à conserver la structure urbaine patrimoniale de ces ilots, avec un front bâti continu le long des rues, en favorisant un urbanisme de cours en leur cœur et à préserver les volumétries des constructions tout en favorisant la mixité fonctionnelle de ces lieux centraux.

La zone comprend deux secteurs qui se distinguent par une bande de constructibilité principale moins profonde en secteur UCe1a qu'en secteur UCe1b (notamment secteur de la Presqu'île de Lyon).

#### Rappels :

Outre les dispositions du présent règlement de zone s'appliquent également :

- les définitions et dispositions communes prévues dans la partie I du règlement ;
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés dans la partie I du règlement ;
- les prescriptions d'urbanisme règlementaires et les dispositions des périmètres d'intérêt patrimonial et des éléments bâtis patrimoniaux figurant dans la partie III du règlement qui est intégrée dans le dossier de chaque commune.

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant dans la partie I du règlement :

"Définitions et dispositions communes"

Il y a lieu de s'y reporter pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et en faire une juste application.

## CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE ET AFFECTATION DES SOLS ET ACTIVITÉS

---

### 1.1 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

#### 1.1.1 - Destinations des constructions ou de parties de construction interdites

- a. Néant

#### 1.1.2 - Usages des sols et natures d'activités interdits

- a. Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone.
- b. L'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- c. L'implantation, hors des *terrains aménagés\** à cet effet :
  - de résidence démontable ;
  - de résidence mobile de loisirs et des gens du voyage ;
  - d'habitation légère de loisirs, de caravane et de tente.
- d. Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs.

### 1.2 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

#### 1.2.1 - Conditions particulières liées à la destination des constructions, à la nature des travaux et leur localisation

- a. Les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat destiné principalement à la vente de biens et services, dès lors que leur surface de plancher est, par unité de commerce, au plus égale soit à 100 m<sup>2</sup>, soit au plafond indiqué dans les périmètres de *polarité commerciale\** figurant aux documents graphiques du règlement.

Ce seuil n'est pas applicable aux commerces liés aux deux-roues et à l'automobile (tels que vente de véhicules, concessions automobiles, stations de carburant).

Dans tous les cas, est admise une augmentation de 10% de la surface de plancher destinée au commerce de détail et à l'artisanat destiné principalement à la vente de biens et services existante à la date d'approbation du PLU-H.

- b. Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, dans la limite soit de 40 chambres, soit du plafond indiqué dans les périmètres de *polarité d'hébergement hôtelier et touristique\** figurant aux documents graphiques du règlement.

Dans tous les cas, est admise une augmentation de 20% du nombre de chambres existantes à la date d'approbation du PLU-H.



- c. **Les constructions à destination de bureau**, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale soit à 5 000 m<sup>2</sup>, soit au plafond indiqué dans les périmètres de *polarité bureau\** figurant aux documents graphiques du règlement.
- d. **Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale** ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.
- e. **Les dépôts de véhicules** d'une contenance d'au moins 10 unités.
- f. **Les dépôts de matériaux** non couverts, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement.
- g. **Les affouillements ou exhaussements** des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
  - des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
  - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

#### 1.2.2 - Conditions liées aux bandes de constructibilité principale et secondaire

Les dispositions du règlement peuvent être différentes selon que le projet est localisé sur un *terrain\** ou une partie de terrain qui est compris dans la bande de *constructibilité principale\** ou dans la bande de *constructibilité secondaire\**.

##### 1.2.2.1 - La profondeur de la bande de constructibilité principale

La profondeur de la *bande de constructibilité principale\** est fixée à :

- 17 mètres dans le **secteur UCe1a**
- 30 mètres dans le **secteur UCe1b**

##### 1.2.2.2 - Conditions de constructibilité dans la bande de constructibilité secondaire

Dans le secteur UCe1b

Dans la *bande de constructibilité secondaire\**, les constructions sont admises dès lors qu'il s'agit :

- de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- de démolition/reconstruction ou restructuration lourde de constructions existantes à la date d'approbation du PLU-H, avec ou sans changement de destination, en prenant en compte la morphologie des constructions avoisinantes dans la recherche d'une harmonie d'ensemble ;
- d'*annexes\** ;
- d'*extension\** de constructions existantes à la date d'approbation du PLU-H ;
- de stationnements réalisés en sous-sol ou en silo.

## CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

Les présentes dispositions s'appliquent aux seules *constructions de premier rang\**.

#### 2.1.1 - Règle générale

Les constructions sont implantées en *limite de référence\** ou en limite de la *marge de recul\**.

Une implantation en *limite de référence\** ou en limite de la *marge de recul\** ne fait pas obstacle à la réalisation de reculs ponctuels de la *façade\** de la construction, en implantation ou en élévation, pour répondre à des motifs de composition architecturale ou la réalisation de façades végétalisées\*.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations nécessaires à un service public peuvent être implantées en *limite de référence\** ou en limite de la *marge de recul\** ou en *recul\** de ces dernières, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantation prend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ou l'installation.

#### 2.1.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- a. l'implantation d'une construction qui s'inscrit dans une séquence urbaine significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle, dès lors que le choix d'implantation de la construction permet l'inscription de cette dernière en harmonie avec l'organisation urbaine environnante et celle du front bâti constitué dans lequel elle s'insère.
- b. l'implantation d'une construction qui ne peut pas être conforme à la règle, en raison de la préservation ou de la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité, identifié aux documents graphiques du règlement (*espace boisé classé\**, *délimitation d'espace de pleine terre\**, *terrain urbain cultivé et terrain non bâti pour le maintien de continuités écologiques\** et *espace végétalisé à valoriser\**), ou à titre exceptionnel si des arbres non identifiés présentent une qualité remarquable compte tenu de leur nature, caractéristiques et localisation. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin de mettre en valeur cet élément ou cet espace, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- c. l'implantation d'une construction au sein d'un *périmètre d'intérêt patrimonial\** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant *qu'élément bâti patrimonial\** aux documents graphiques du règlement, dès lors que le choix d'implantation de la construction est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial.

- d. l'implantation d'une construction en contiguïté d'une *construction principale existante\** édifïée sur un terrain *contigu\** dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle s'inscrit, pour tout ou partie, dans la continuité de la construction voisine existante en prenant également en compte sa volumétrie.
- e. l'implantation d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du *terrain\** telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs *limites de référence\** (terrain d'angle notamment), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- f. l'implantation d'une construction édifïée sur un terrain desservi par au moins deux voies ou places sur deux côtés opposés, si les dimensions du terrain sont telles que l'application des autres dispositions du règlement oblige à ne construire que sur une seule *limite de référence\** ou la limite de la *marge de recul\**.
- g. *l'extension\** d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.
- h. l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, implantée en *limite de référence\** ou en limite de la *marge de recul\**, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la *construction existante\**.

## 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 2.2.1 - Règle générale

#### 2.2.1.1 - Dans la bande de constructibilité principale

Les constructions sont implantées sur les deux *limites séparatives latérales\**.

Afin de créer un rythme des façades et de volumétrie des constructions, une *césure\** ou un *fractionnement\** peut être mis en œuvre, selon les modalités prévues au chapitre 4 du présent règlement, si la construction développe, en *limite de référence\** ou en limite de la *marge de recul\**, une longueur de *façade\** importante au regard des caractéristiques des façades environnantes.

### 2.2.1.2 - Dans la bande de constructibilité secondaire

#### a. Dans le secteur UCe1a

Les constructions peuvent être implantées sur les *limites séparatives\** ou en *retrait\** de ces dernières.

En cas de *retrait\**, ce dernier est au moins égal à la *hauteur de façade\** de la construction moins 4 mètres ( $R \geq H_f - 4 \text{ m}$ ), avec un minimum de 2 mètres.

#### b. Dans le secteur UCe1b

Les constructions sont implantées en *retrait\** des *limites séparatives\**.

Le *retrait\** est au moins égal à 4 mètres.

### 2.2.2 - Règles alternatives

**Une implantation différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :**

- a. **l'implantation d'une construction qui s'inscrit dans une séquence urbaine** significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle, dès lors que le choix d'implantation de la construction permet l'inscription de cette dernière en harmonie avec l'organisation urbaine et celle du front bâti constitué dans lequel elle s'insère.
- b. l'implantation d'une construction qui ne peut pas être conforme à la règle, en raison de la préservation ou de la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité, identifié aux documents graphiques du règlement (*espace boisé classé\**, *délimitation d'espace de pleine terre\**, *terrain urbain cultivé et terrain non bâti pour le maintien de continuités écologiques\** et *espace végétalisé à valoriser\**), ou à titre exceptionnel si des arbres non identifiés présentent une qualité remarquable compte tenu de leur nature, caractéristiques et localisation. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin de mettre en valeur cet élément ou cet espace, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- c. **l'implantation d'une construction au sein d'un *périmètre d'intérêt patrimonial\**** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant ***qu'élément bâti patrimonial\**** aux documents graphiques du règlement, dès lors que le choix d'implantation de la construction est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial.
- d. **l'adossement d'une construction, dans la *bande de constructibilité principale\****, à une construction principale, implantée en limite séparative sur un *terrain contigu\**, dont l'épaisseur est moindre que celle de la *bande de constructibilité principale\**. Dans ce cas, elle s'inscrit, pour tout ou partie, dans la continuité de la construction voisine en tenant compte de sa volumétrie.

- e. l'implantation d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du *terrain\** telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs *limites de référence\** (terrain d'angle notamment), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- f. l'implantation d'une construction, dans la *bande de constructibilité principale\**, en *retrait\** d'une *limite séparative latérale\** lorsqu'une servitude ne permet pas une implantation en limite séparative afin de répondre aux contraintes liées à ladite servitude.
- g. l'implantation en *limite séparative\** d'une construction de *second rang\** ou dans la *bande de constructibilité secondaire\** et en contiguïté d'une *construction principale existante\** édifiée sur un *terrain contigu\** ou d'un mur de clôture existant, dès lors que sa volumétrie s'inscrit dans la limite des *héberges\** de la construction voisine ou de la surface du mur.
- h. l'*extension\** d'une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante dans le prolongement des murs et qu'aucune *baie\** nouvelle n'est créée dans les parties de la construction faisant face à la limite séparative qui ne respecteraient pas le *retrait\** minimal prévu par la règle.
- i. l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, présentant un *retrait\** inférieur à celui exigé par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieur à celui exigé par la règle, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

### 2.3.1 - Règle générale

La *distance\** minimale entre constructions ou parties de construction non *contiguës\** implantées sur un même *terrain\** est, hors *césures\** et *fractionnements\**, au moins égale :

- dans le secteur UCe1a, à la moitié de la *hauteur de façade\** la plus élevée ( $D \geq H_f/2$ ) ;
- dans le secteur UCe1b, à 4 mètres.

La *distance\** entre une *annexe\** et une autre construction n'est pas réglementée.

La *distance\** entre une construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et une autre construction n'est pas réglementée.

### 2.3.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- a. l'implantation d'une construction au sein d'un *périmètre d'intérêt patrimonial\** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant qu'*élément bâti patrimonial\** aux documents graphiques du règlement, dès lors que le choix d'implantation de la construction est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial.
- b. *l'extension\** d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et que cette extension n'a pas pour effet de réduire la distance existante entre les deux constructions.
- c. l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, présentant une *distance\** inférieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieure à celle exigée par la règle, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la *construction existante\**.

## 2.4 - Emprise au sol des constructions

### 2.4.1 - Règle générale

L'*emprise au sol\** des constructions n'est pas réglementée.

### 2.4.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux documents graphiques du règlement un *coefficient d'emprise au sol\**, sa valeur se substitue aux dispositions du paragraphe 2.4.1, sauf pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.4.3 - Règles alternatives

Une *emprise au sol\** des constructions différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- a. *l'extension\** d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, présentant une *emprise au sol\** supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors qu'elle est limitée à une augmentation de 5% de l'*emprise au sol\** existante, à la date d'approbation du PLU-H.

- b. l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, présentant une *emprise au sol\** supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.5 - Hauteur des constructions

### 2.5.1 - Règle générale

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations nécessaires à un service public peuvent avoir une hauteur\* différente de celle fixée dans la présente section 2.5, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la hauteur\* de la construction est déterminée afin de répondre à ces contraintes tout en prenant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ou l'installation.

#### 2.5.1.1 – La hauteur de façade des constructions

- a. La règle graphique

La hauteur de façade\* maximale des constructions figure aux documents graphiques du règlement (plan des hauteurs, plan de zonage ou plan masse). Elle peut également figurer à l'intérieur de la délimitation de l'emprise des *polygones d'implantation\**.

- b. La hauteur des rez-de-chaussée

Le niveau\* de rez-de-chaussée des constructions ou parties de construction implantées en limite de référence\* ou en limite de la marge de recul\* qui :

- soit sont concernées par l'application d'un *linéaire artisanal et commercial\** ou un *linéaire toutes activités\** ;
- soit ont une destination autre que l'habitation ;
- soit ont une hauteur de façade\* supérieure ou égale à 19 mètres ;

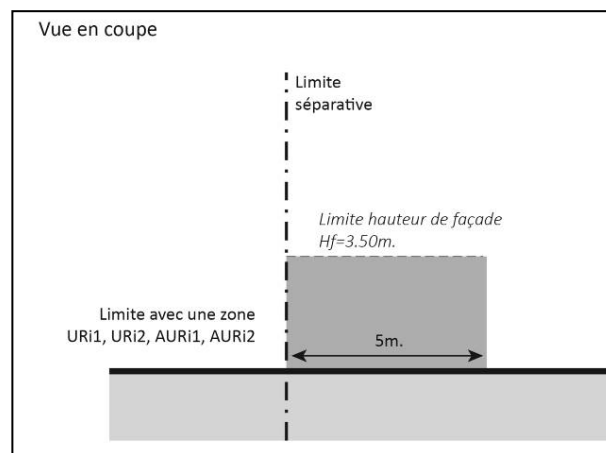
présente une hauteur minimale de 3,50 mètres sur une profondeur minimale de 7 mètres à compter du *nu général de la façade\**.

- c. Le gabarit dans la bande de constructibilité secondaire

Dans la bande de *constructibilité secondaire\**, dès lors qu'une *limite séparative\** du terrain correspond à la limite d'une zone URi1, URi2, AURi1, et AURi2, la hauteur de façade\* maximale des constructions est limitée par un gabarit qui est déterminé par :

- une verticale élevée à l'aplomb de la limite séparative d'une hauteur de 3,50 mètres ;
- un plan horizontal vers l'intérieur du terrain, ayant pour base le sommet de la verticale (cf. schéma en coupe ci-après).

Ce gabarit s'applique sur une profondeur de 5 mètres comptés perpendiculairement par rapport à la *limite séparative*\*.



### 2.5.1.2 – Le volume enveloppe de toiture et de couronnement (VETC)

Le *volume enveloppe de toiture et de couronnement*\* (VETC) s'inscrit dans le volume enveloppe délimité par le VETC *intermédiaire*\*.

Pour les constructions ou parties de construction ne comportant qu'un *niveau*\*, seul le VETC *bas*\* est applicable.

### 2.5.2 - Règles alternatives

Une hauteur de construction différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- a. la construction ou l'*extension*\* d'une construction qui est inscrite au sein d'une séquence d'un ensemble de constructions ou située entre deux constructions ayant des hauteurs différentes, d'un niveau au moins, de celles prévues par la règle. Dans l'objectif de garantir un épannelage harmonieux, la *hauteur de façade*\* prévue par la règle peut être modulée (réduite ou augmentée) au maximum de la *hauteur d'un niveau*\* sur tout ou partie de la construction.

L'harmonie de l'épannelage est appréciée sans tenir compte des constructions dont la hauteur est hors d'échelle au regard de celle prévue par la règle.

Toutefois, en présence d'un plan des hauteurs, dès lors qu'une construction située dans la *bande de constructibilité principale*\* est implantée en contiguïté d'une construction voisine présentant une *hauteur de façade*\* :

- inférieure, d'un niveau au moins, à la hauteur maximale autorisée, la *hauteur de façade*\* de ladite construction est minorée d'un niveau ;
- supérieure, d'un niveau au moins, à la hauteur maximale autorisée, la *hauteur de façade*\* de ladite construction est majorée d'un niveau ;

la minoration ou la majoration d'un niveau de la hauteur de façade\* peut être mise en œuvre sur tout ou partie de la construction dans l'objectif de la recherche d'un épannelage harmonieux.



- b. la construction ou l'extension\* d'une construction au sein d'un *périmètre d'intérêt patrimonial\** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant qu'*élément bâti patrimonial\** aux documents graphiques du règlement, dès lors que la *hauteur de construction\** est adaptée de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit ensemble ou élément patrimonial.
- c. la *hauteur de façade\** d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du *terrain\**, telles qu'une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies, ne peut pas être conforme à la règle pour obtenir une volumétrie harmonieuse de la construction. Dans ce cas, la *hauteur de façade\** est adaptée afin que la volumétrie de la construction favorise son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- d. l'*extension\** d'une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, dont les caractéristiques de hauteur ne sont pas conformes aux règles de hauteur des constructions, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction initiale.
- e. l'*isolation par surélévation d'une toiture d'une construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, présentant une *hauteur\** de construction supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

## CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE

---

### 3.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres

L'aménagement des espaces libres ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti, mais il est intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité. Il concourt à :

- l'insertion des constructions dans leur paysage urbain et à la qualité des transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels ;
- l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
- l'enrichissement de la biodiversité en ville ;
- la gestion de l'eau pluviale et de ruissellement.

Selon leur nature et leur vocation (espaces de circulation, terrasses, cours, jardins, bassins...), l'aménagement paysager des espaces libres, outre les dispositions prévues aux sections 3.2 et 3.3 ci-après, est approprié à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne.

Le traitement des espaces libres prend également en compte :

- **la topographie, la géologie et la configuration du terrain**, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement. Les moyens concourant à la limitation du volume et de la vitesse des eaux de ruissellement sont recherchés : le choix des matériaux du revêtement des espaces libres permettant l'infiltration de l'eau, la création de murets constituant des guides pour un écoulement des eaux en travers de la pente, la plantation de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation... ;
- **la gestion de l'eau pluviale**, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la partie I du règlement. Il convient, en particulier, de limiter au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues,...) ;
- **la superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés** et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- **les plantations existantes sur le terrain** afin de maintenir des sujets d'intérêt, identifiés aux documents graphiques réglementaires, dans l'aménagement des espaces végétalisés.

### 3.2 - Le traitement des espaces libres : aspects quantitatifs

#### 3.2.1 - Le coefficient de pleine terre

Le *coefficient de pleine terre\** est au minimum de 15%. Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics le coefficient de pleine terre\* ne leur est pas applicable dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

#### 3.2.2 - Le coefficient de pleine terre graphique

Dès lors que figure aux documents graphiques du règlement un *coefficient de pleine terre\** graphique, sa valeur se substitue aux dispositions du paragraphe 3.2.1, sauf pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### 3.2.3 - Règle alternative

Les travaux, les *extensions\** et changements de destination, affectant une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, implantée sur un terrain ou partie de terrain, présentant une surface de *pleine terre\** inférieure à celle prévue par la règle, peuvent être admis dès lors qu'ils n'ont pas pour effet de réduire la surface de *pleine terre\** existante avant travaux.

### 3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

#### 3.3.1 - Les espaces de pleine terre

L'intégralité de la surface des espaces de *pleine terre\**, issue de l'application de la section 3.2, doit être obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable tels que les cheminements stabilisés, les surfaces engravillonnées, les dalles alvéolaires engazonnées.

Leur traitement végétal privilégie une composition utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée, dès lors que leur superficie le permet.

Un arbre de haute tige est maintenu ou planté par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de la surface de *pleine terre*\* minimale exigée par la règle.

### 3.3.2 - Les autres espaces libres

Les *espaces libres*\*, autres que les espaces de *pleine terre*\*, reçoivent un traitement paysager minéral ou végétal au regard du contexte environnant. Il s'agit de privilégier la plantation d'arbres, plutôt que des surfaces engazonnées, et de rechercher une végétalisation des façades des constructions.

- a. **Les espaces sur dalle** non affectés à un usage privatif, qui n'entrent pas dans le décompte de l'*emprise au sol*\* des constructions, sont, dans la majeure partie de leur superficie, végétalisés conformément aux dispositions établies au 3.1.6.1 de la Partie 1. Une végétalisation intensive est à privilégier.
- b. **Les aires de stationnement en surface** sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité.  
  
Le traitement au sol des aires de stationnement permet de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.
- c. **Le tracé des espaces de circulation automobile** est conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain.
- d. **Le traitement des circulations piétonnes** privilégie l'emploi de revêtements perméables.
- e. **L'espace compris entre la limite de référence\*** et les constructions de **premier rang\*** fait l'objet d'un traitement paysager minéral ou végétal de qualité. Les espaces permettant d'accéder aux aires de stationnement et les rampes d'accès aux parcs de stationnement en sous-sol demeurent discrets et s'intègrent à la composition paysagère de cet espace.

## CHAPITRE 4 - QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

---

Les constructions, travaux, ouvrages, compris dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « UNESCO », doivent être compatibles avec les orientations définies par celle-ci.

### 4.1 - Insertion du projet

Cette zone se caractérise par un tissu urbain dense, à caractère patrimonial, qui regroupe toutes les fonctions des centres urbains. Il est constitué d'îlots profonds très occupés par le bâti avec peu d'espaces végétalisés.

Les objectifs poursuivis sont, tant pour les constructions nouvelles que les travaux sur *constructions existantes\** :

- de conserver la structure urbaine patrimoniale de ces îlots, avec un front bâti continu le long des rues ;
- de favoriser un urbanisme de cours en leur cœur ;
- de préserver les volumétries des constructions ;
- de favoriser la mixité fonctionnelle de ces lieux centraux.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur et respecter les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine.

#### 4.1.1 - Conception du projet dans son environnement urbain et paysager

- a. La conception du projet privilégie son insertion dans la morphologie urbaine de la zone considérée en prenant en compte son environnement urbain et paysager.
- b. La conception d'un projet implanté dans la *bande de constructibilité secondaire\** doit permettre ultérieurement la création d'un front bâti en *bande de constructibilité principale\**, conformément aux objectifs de la zone.
- c. L'intégration des équipements publics ou d'intérêt collectif prend en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, tout en affirmant leur rôle dans l'espace urbain et leur identité par une architecture particulière.

#### 4.1.2 - Bioclimatisme et énergies renouvelables

- a. Le choix de l'orientation et de l'organisation des volumétries du projet prennent en compte les caractéristiques du site, tels que le relief et l'exposition.
- b. La conception des constructions à destination d'habitation privilégie la création de logements bénéficiant d'une double orientation et favorisant la ventilation naturelle des bâtiments.

- c. Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable sont intégrés à la conception générale du projet, de façon à éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes et de la qualité paysagère de son environnement.

#### 4.1.3 - Les mouvements de terrain (affouillements, exhaussements)

Les mouvements de terrain (affouillements, exhaussements), réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction et nécessaires à l'implantation de constructions, sont limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une transformation importante du site.

En outre, l'amplitude de mouvements de terrain d'assiette de la construction, hors *emprise au sol\** de celle-ci, y compris les niveaux en sous-sol et non compris les terrasses d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre, ne doit pas excéder :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est inférieure à 15 % ;
- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est comprise entre 15 et 30 % ;
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est supérieure à 30 %.

Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être mise en œuvre dès lors qu'elle a pour objet :

- une meilleure insertion de l'opération d'aménagement ou de construction dans le site compte tenu de leurs caractéristiques respectives ;
- de lutter contre les risques et les nuisances réglementés par une servitude d'utilité publique et la partie I du règlement ;
- de combler les excavations non naturelles.

## 4.2 - Qualité des constructions

### 4.2.1 - Volumétrie, rythme du bâti et qualité des façades

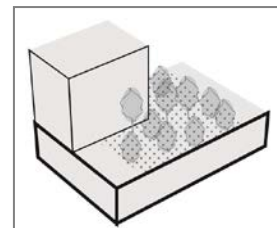
- a. Les volumétries ainsi que l'ordonnancement des constructions sont guidés par la composition urbaine et paysagère générale du projet.
- b. Par le traitement de l'aspect extérieur, le projet prend en compte les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale, y compris contemporaine.
- c. Les constructions présentent une simplicité de volume tout en favorisant des rythmes. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.
- d. En limite de zone, une attention particulière est portée sur la volumétrie des constructions pour assurer une transition adaptée.

#### 4.2.2 - Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement (VETC)

- a. Le *Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement\** « intermédiaire » est privilégié. Néanmoins, le Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement « bas » est admis dès lors qu'il contribue à l'équilibre des proportions de la construction au regard de la volumétrie du projet et de la hauteur de façade de la construction, tout en prenant en compte les caractéristiques du tissu urbain environnant.
- b. Le VETC fait l'objet d'un traitement architectural de qualité. Tous les équipements techniques autorisés dans le Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement, tels que système de refroidissement, chauffage, accès aux toitures sont intégrés qualitativement de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction et à la perception du paysage urbain. En cas de toiture à pans, les panneaux solaires sont intégrés dans le pan de toiture.
- c. Différents types de toiture tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade de la construction.

Le projet recherche une simplicité de toiture et limite la multiplicité des formes de toitures.

- d. Le traitement des toitures-terrasses privilégie l'emploi de matériaux, procédés de finition qualitatifs ou facilitant la végétation spontanée telle que de la pouzzolane, des billes d'argiles. Les étanchéités, notamment à base d'asphalte et matériau de même nature ou synthétique, sont masquées.
- e. Les toitures-terrasses des parties de constructions qui développent une emprise au sol plus importante que celle des niveaux supérieurs sont végétalisées de préférence de manière intensive ou sont utilisées pour la rétention des eaux pluviales, sur la majorité de leur surface, sauf dans le cas de contraintes techniques ou d'utilisation de la toiture à un usage particulier tel que circulation, usage privatif.
- f. La réalisation des toitures végétalisées, de préférence de manière intensive, privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant l'entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité de l'aménagement.
- g. Les garde-corps font l'objet d'une mise en œuvre qualitative et sont intégrés de façon à éviter une dénaturation de la construction.



#### 4.2.3 - Qualité des façades et pignons

- a. Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement. La composition de la façade doit prendre en compte et peut être soumise à des prescriptions obligeant à respecter :
- l'ordonnancement des constructions avoisinantes, notamment le rythme du parcellaire ou de façades, et ceci à l'échelle de la rue ou d'une séquence urbaine cohérente ;
  - les éléments de modénature des constructions environnantes ;
  - la densité des baies des constructions voisines et leurs proportions.

Une attention particulière doit être portée aux raccordements aux constructions limitrophes, notamment lorsque ces dernières s'implantent en recul.

- b. La conception du projet limite, dans la mesure du possible, la création de mur pignon aveugle, visible dans la perspective des voies, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact.
- c. Tous les équipements techniques nécessaires au fonctionnement du bâti, tels que système de refroidissement, chauffage, système d'occultation, descente d'eaux pluviales en façade, sont intégrés à la construction, sans émergence en façade ou avec une émergence réduite compte tenu des caractéristiques des équipements, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du projet. Les systèmes d'occultation orientables sont privilégiés.
- d. Les saillies et autres débords sur le domaine public.

Tout débord de construction en saillie sur le domaine public s'intègre à son environnement bâti, profite à la qualité architecturale de la construction et se situe au-dessus d'une hauteur de 4,30 mètres, à l'exception :

- des terrasses des commerces en rez-de-chaussée ;
- des vitrines, des éléments décoratifs et autres saillies à caractère ornemental (seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis, encadrements, pilastres et nervures,...), d'une profondeur au plus égale à 15 centimètres ;
- des dispositifs de protection contre le rayonnement solaire et d'isolation thermique par l'extérieur sur construction existante, d'une profondeur au plus égale à 15 centimètres.

Les volumes habitables, construits en encorbellement par rapport au domaine public, sont prohibés. Toutefois, cette règle fait l'objet d'adaptations pour permettre la réalisation d'ouvrages d'architecture ponctuels ou rythmés lorsque le caractère des constructions avoisinantes ou le projet le justifie.

Les balcons et surfaces extérieures non closes en surplomb par rapport au domaine public sont admis dans des proportions modérées dès lors qu'ils contribuent à l'harmonisation de la construction avec son environnement bâti. Afin de préserver la perception de front bâti, il peut être exigé que les balcons ou terrasses en surplomb par rapport au domaine public comportent des garde-corps fins et ajourés.

Dans les cas visés aux deux alinéas précédents, le porte-à-faux maximum de ces volumes habitables, balcons ou surfaces extérieures non closes est limité à : 0,60 mètre si la largeur de la voie est inférieure ou égale à 12 mètres et 0,80 mètre si la largeur de la voie est supérieure à 12 mètres.

Dans les pans coupés situés aux angles des rues, le porte-à-faux maximum autorisé correspond à la rue la plus large.

#### 4.2.4 - Traitement des rez-de-chaussée ou socles

- a. Les soubassements des constructions donnant sur rue sont conçus avec des matériaux répondant particulièrement à des critères de durabilité, de solidité et d'entretien. Les façades des locaux situés en rez-de-chaussée ou au premier niveau, le long d'espaces collectifs, sont conçues pour participer à l'animation de ces espaces. En particulier les murs pleins peuvent être interdits, les systèmes de fermeture opaque et les procédés opacifiant ou rétro réfléchissant sont limités au strict besoin des vitrines des locaux d'activités.
- b. La surélévation du plancher bas du rez-de-chaussée par rapport à la rue, telle qu'admise dans la partie I du présent règlement peut être :
  - mise en œuvre dès lors qu'elle assure une meilleure habitabilité des logements situés en rez-de-chaussée
  - interdite dès lors qu'elle est de nature à porter atteinte à la préservation et à la mise en valeur de l'ordonnancement architectural des constructions environnantes et des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel s'insère le projet.
- c. La conception des rez-de-chaussée, et particulièrement leur hauteur, est guidée par la recherche d'une harmonie avec celle des constructions voisines.
- d. La conception du rez-de-chaussée met en valeur les halls d'entrée en favorisant leur caractère traversant et limite l'impact des accès de service. Les percements du rez-de-chaussée participent à la composition d'ensemble de la façade.
- e. Les accès au stationnement en sous-sol sont, sauf impossibilité technique, intégrés au volume bâti, dans l'alignement de la façade.

#### 4.2.5 - Matériaux et Couleurs

- a. **Le choix des matériaux** utilisés en façade :
  - contribue à l'insertion harmonieuse de la construction dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine ;
  - évite, au regard de leur pérennité, une trop grande diversité de matériaux dans une même façade.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses sont revêtus d'un parement, d'un enduit lisse ou d'une peinture afin de ne pas rester apparents.

Toutefois, l'emploi brut de matériaux est possible à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction.



- b. **Le choix des couleurs** contribue à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :
- permet une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
  - respecte l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
  - souligne le parti architectural, tel que le rythme des façades.

#### 4.2.6 - Ravalement, isolation par l'extérieur et énergies renouvelables

- a. Lors de travaux de ravalement des façades, les modénatures, les balcons d'origine sont mis en valeur dès lors qu'ils contribuent à la qualité architecturale de la construction.
- b. Les travaux d'isolation par l'extérieur sur le bâti existant privilégient des matériaux renouvelables. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés. Une attention particulière doit être portée aux raccordements aux constructions *contiguës\**.
- c. Tout projet de ravalement ou de réhabilitation de façades développant un linéaire important contribue à la mise en valeur de la construction. En outre, le ravalement intègre la réhabilitation ou le renouvellement du mobilier de façade (garde-corps, jalousies, lambrequins, persiennes...).

### 4.3 - Traitement des clôtures

#### 4.3.1 - Règle générale pour tout type de clôtures

- a. Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes. La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune. Le choix des matériaux privilégie leur caractère durable.
- b. Dès lors que les clôtures sont ajourées, elles peuvent être doublées de plantations composées d'essences variées, non invasives, adaptées à chaque site.

#### 4.3.2 - Règles particulières pour les clôtures implantées en limite de référence

- a. La clôture assure le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public, lorsque les constructions s'implantent en *recul\**.

Les clôtures implantées le long de la *limite de référence\** sont constituées :

- soit d'un dispositif rigide à claire voie de type barreaudage, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, sans pouvoir excéder 2 mètres.
  - soit d'un mur plein pour respecter une harmonie d'ensemble avec les constructions et les clôtures avoisinantes.
- b. Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures présentant des caractéristiques différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

- c. Les portails et autres dispositifs d'accès s'inscrivent dans la continuité des murs et clôtures tout en recherchant une unité de matériaux. Pour des raisons fonctionnelles et de sécurité, les portails peuvent toutefois être implantés en recul.

Les dispositifs d'accès sont limités aux besoins fonctionnels du projet.

- d. L'aménagement paysager et les clôtures sont conçus pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels, dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être observées depuis des espaces publics.

#### **4.3.3 - Règles particulières pour les clôtures implantées en limites séparatives**

Les clôtures s'élèvent à une hauteur maximale de 2 mètres. Dès lors qu'elles sont ajourées, elles peuvent être doublées de plantations composées d'essences variées, non invasives, adaptées à chaque site.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures présentant des caractéristiques différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

#### **4.3.4 - Dispositifs de séparation à l'intérieur d'une même propriété**

Par leurs caractéristiques d'aspect et de hauteur moindre, les dispositifs de séparation à l'intérieur d'une même propriété doivent s'inscrire harmonieusement dans la composition d'ensemble du bâti et des espaces libres organisant l'unité foncière.

### **4.4 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions**

#### **4.4.1 - Les ouvrages de télécommunication et de raccordement aux réseaux**

- a. Les ouvrages techniques de raccordement aux réseaux tels que les postes électriques, de gaz, numériques sont intégrés dans la construction. En cas d'impossibilité technique avérée, il est demandé une insertion qualitative dans les clôtures, ainsi qu'un traitement architectural de qualité.
- b. Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, sont enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés.  
Toutefois, des modalités autres que l'enfouissement sont admises pour des motifs techniques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.
- c. Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrage ou d'équipement permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, s'intègrent à la construction ou à leur environnement en prenant en compte :
  - leur localisation ;
  - leur dimension et leur volume ;
  - leur teinte ;
  - leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
  - leurs contraintes techniques destinées à en assurer le bon fonctionnement.

#### 4.4.2 - Gestion des déchets

L'aménagement ou l'espace nécessaire à la gestion des déchets sont intégrés de préférence dans les constructions.

Lorsque les points de présentation des déchets ménagers aux fins de collecte sont situés en dehors des constructions, ils s'inscrivent de manière qualitative par un traitement minéral ou végétal.

## CHAPITRE 5 - DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

---

### 5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 5.2 - Stationnement

#### 5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul se situent au chapitre 5 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

#### 5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

##### 5.2.2.1 Modalités différenciées selon la destination des constructions et le secteur de stationnement

Outre les dispositions prévues dans la partie I du règlement (chapitre 5) et au chapitre 3 du présent règlement de zone, les modalités de réalisation des places de stationnement exigibles sont différenciées selon la *destination des constructions\** et les *secteurs de stationnement\** :

- a. Pour les constructions à destination d'habitation, bureau, commerce de détail, artisanat destiné principalement à la vente de biens et services, restauration et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'hébergement hôtelier et touristique :
  - dans les secteurs de stationnement Aa, Ab, B et C : les places de stationnement sont réalisées en sous-sol ;
  - dans les secteurs de stationnement Da, Dab, Db, et Dc : les places de stationnement sont réalisées en sous-sol, sauf en cas soit de contraintes techniques ou liées aux caractéristiques de l'opération et de la configuration de son terrain d'assiette (terrain de faible superficie...), soit d'une insertion urbaine complexe, soit du respect de caractéristiques patrimoniales ;

- dans le secteur de stationnement E : les places de stationnement peuvent être réalisées soit en sous-sol, soit dans le volume de la construction, soit en surface.
- b. Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, de cinéma ou de centre de congrès et d'exposition : aucune modalité particulière n'est imposée. Toutefois, le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion urbaine et paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.
- c. Pour les constructions ayant une autre destination que celles définies aux paragraphes "a" et "b" ci-avant : les modalités de réalisation des places de stationnement ne sont pas règlementées.
- d. Dans tous les cas, la réalisation de places de stationnement sous forme de boxes en surface est interdite.

#### 5.2.2.2 Modalités d'application de l'obligation de réaliser les places en sous-sol

Dès lors qu'est imposée la réalisation des places de stationnement en sous-sol, cette obligation n'est pas applicable sous réserve d'une insertion qualitative des aires de stationnement dans la composition urbaine et paysagère du projet :

- a. aux constructions situées dans un secteur soumis à un risque ou à une protection qui engendre une contrainte strictement incompatible d'un point de vue technique avec la réalisation de places de stationnement en sous-sol ;
- b. aux constructions implantées sur des terrains en forte pente dès lors que la mise en œuvre de places de stationnement en sous-sol rend la réalisation du projet impossible d'un point de vue technique ou incompatible avec sa bonne insertion paysagère ;
- c. aux places de stationnement nécessaires aux personnes à mobilité réduite ;
- d. aux places de stationnement destinées aux livraisons, aux camions et autocars, aux véhicules de secours et ambulances ;
- e. à la réalisation en rez-de-chaussée, dans une *construction existante\** faisant l'objet du projet, de 4 places de stationnement au moins dès lors que ces dernières sont desservies par un accès unique sur voie et que leur localisation n'est pas concernée par l'application soit d'un *linéaire commercial ou artisanal\**, soit d'un *linéaire toutes activités\** inscrits aux documents graphiques du règlement ;
- f. dans le cas de la réalisation des places de stationnement dans un parking silo

## CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### 6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 6.2 - Assainissement

Les dispositions réglementaires relatives à l'assainissement se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 6.3 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.



## Zone UCe2

### Ilot couronne

#### CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone correspond à des ilots réguliers constitués par un front bâti structurant le long des rues, le plus souvent continu, cernant des cœurs d'ilots végétalisés ou partiellement bâtis (activités économiques et habitat)

Les objectifs poursuivis sont de renforcer le caractère urbain de ce tissu, en préservant un front bâti sur rue dans un esprit de continuité et de maintenir des cœurs d'ilots aérés. Il s'agit également de rechercher une animation de la rue en favorisant la mixité des fonctions urbaines.

La zone comprend deux secteurs qui se distinguent par une gestion différenciée des cœurs d'ilots. Sont admises, dans les 2 secteurs (UCe2a et UCe2b) les activités économiques et les constructions à destination d'habitation uniquement dans le secteur UCe2b.

#### Rappels :

Outre les dispositions du présent règlement de zone s'appliquent également :

- les définitions et dispositions communes prévues dans la partie I du règlement ;
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés dans la partie I du règlement.
- les prescriptions d'urbanisme réglementaires et les dispositions des périmètres d'intérêt patrimonial et des éléments bâtis patrimoniaux figurant dans la partie III du règlement qui est intégrée dans le dossier de chaque commune.

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant dans la partie I du règlement :

"Définitions et dispositions communes"

Il y a lieu de s'y reporter pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et en faire une juste application.

## CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE ET AFFECTATION DES SOLS ET ACTIVITÉS

---

### 1.1 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

#### 1.1.1 - Destinations des constructions ou de parties de construction interdites

- a. Néant

#### 1.1.2 - Usages des sols et natures d'activités interdites

- a. Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone.
- b. L'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- c. L'implantation, hors des *terrains aménagés\** à cet effet :
  - de résidence démontable ;
  - de résidence mobile de loisirs et des gens du voyage ;
  - d'habitation légère de loisirs, de caravane et de tente.
- d. Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs.

### 1.2 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

#### 1.2.1 - Conditions particulières liées à la destination des constructions, à la nature des travaux et leur localisation

- a. Les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat destiné principalement à la vente de biens et services, dès lors que leur surface de plancher est, par unité de commerce, au plus égale soit à 100 m<sup>2</sup>, soit au plafond indiqué dans les périmètres de polarité commerciale\* figurant aux documents graphiques du règlement.

Ce seuil n'est pas applicable aux commerces liés aux deux-roues et à l'automobile (tels que vente de véhicules, concessions automobiles, stations de carburant).

Dans tous les cas, est admise une augmentation de 10% de la surface de plancher destinée au commerce de détail et à l'artisanat destiné principalement à la vente de biens et services existant à la date d'approbation du PLU-H.



- b. **Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique**, dans la limite soit de 40 chambres, soit du plafond indiqué dans les *périmètres de polarité d'hébergement hôtelier et touristique\** figurant aux documents graphiques du règlement.

Dans tous les cas, est admise une augmentation de 20% du nombre de chambres existantes à la date d'approbation du PLU-H.

- c. **Les constructions à destination de bureau**, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale soit à 5 000 m<sup>2</sup>, soit au plafond indiqué dans les périmètres de *polarité bureau\** figurant aux documents graphiques du règlement.
- d. **Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale** ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.
- e. **Les dépôts de véhicules** d'une contenance d'au moins 10 unités.
- f. **Les dépôts** de matériaux non couverts, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement.
- g. **Les affouillements ou exhaussements** des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
- des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
  - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

### 1.2.2 - Conditions liées aux bandes de constructibilité principale et secondaire

Les dispositions du règlement peuvent être différentes selon que le projet est localisé sur un terrain ou une partie de terrain qui est compris dans la *bande de constructibilité principale\** ou dans la *bande de constructibilité secondaire\**.

#### 1.2.2.1 La profondeur de la bande de constructibilité principale

La profondeur de la *bande de constructibilité principale\** est fixée à :

- 17 mètres pour les constructions à destination d'habitation et de bureau
- 20 mètres pour les constructions ayant une destination autre qu'habitation et bureau

### 1.2.2.2 Conditions de constructibilité dans la bande de constructibilité secondaire

#### a. Changement de destination vers l'habitation

Dans la *bande de constructibilité secondaire*\*, dans le cas de changements de destination vers l'habitation des constructions ou parties de construction existantes à la date d'approbation du PLU-H, dans la limite de la surface de plancher existante à cette même date, éventuellement augmentée de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il convient que :

- l'état et la structure de la construction permettent le changement de destination projeté ;
- *l'emprise au sol*\* des constructions soit au plus égale à 80% de la superficie du *terrain*\*.

#### b. Dans le secteur UCe2a

Dans la *bande de constructibilité secondaire*\*, les constructions sont admises dès lors qu'il s'agit :

- de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- de constructions à destination de commerce de détail, d'artisanat destiné principalement à la vente de biens et services, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de restauration, d'artisanat et d'industrie ;
- de stationnements réalisés en sous-sol ou en silo ;
- de balcons de constructions implantées dans la bande de constructibilité principale.

Pour les *constructions existantes*\* à la date d'approbation du PLU-H autres que celles visées ci-avant, sont admises, les *extensions*\* de constructions, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol pour les constructions ou parties de construction ne développant pas de surface de plancher. Ces extensions sont réalisées sans changement de destination, sauf dans le cas visé au paragraphe "a" ci-avant.

## CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

Les présentes dispositions s'appliquent aux seules *constructions de premier rang\**.

#### 2.1.1 - Règle générale

Les constructions sont implantées en *limite de référence\** ou en limite de la *marge de recul\**.

Une implantation en *limite de référence\** ou en limite de la *marge de recul\** ne fait pas obstacle à la réalisation de reculs ponctuels de la *façade\** de la construction, en implantation ou en élévation, pour répondre à des motifs de composition architecturale ou la réalisation de façades végétalisées\*.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations nécessaires à un service public peuvent être implantées en *limite de référence\** ou en limite de la *marge de recul\** ou en *recul\** de ces dernières, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantation prend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ou l'installation.

#### 2.1.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- a. l'implantation d'une construction qui s'inscrit dans une séquence urbaine significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle, dès lors que le choix d'implantation de la construction permet l'inscription de cette dernière en harmonie avec l'organisation urbaine environnante et celle du front bâti constitué dans lequel elle s'insère.
- b. l'implantation d'une construction qui ne peut pas être conforme à la règle, en raison de la préservation ou de la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité, identifié aux documents graphiques du règlement (*espace boisé classé\**, *délimitation d'espace de pleine terre\**, *terrain urbain cultivé et terrain non bâti pour le maintien de continuités écologiques\** et *espace végétalisé à valoriser\**), ou à titre exceptionnel si des arbres non identifiés présentent une qualité remarquable compte tenu de leur nature, caractéristiques et localisation. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin de mettre en valeur cet élément ou cet espace, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.

- c. l'implantation d'une construction au sein d'un *périmètre d'intérêt patrimonial\** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant *qu'élément bâti patrimonial\** aux documents graphiques du règlement, dès lors que le choix d'implantation de la construction est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial.
- d. l'implantation d'une construction en contiguïté d'une *construction principale existante\** édifée sur un terrain *contigu\** dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle s'inscrit, pour tout ou partie, dans la continuité de la construction voisine existante en prenant également en compte sa volumétrie.
- e. l'implantation d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du *terrain\** telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs *limites de référence\** (terrain d'angle notamment), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- f. l'implantation d'une construction édifée sur un terrain desservi par au moins deux voies ou places sur deux côtés opposés, si les dimensions du terrain sont telles que l'application des autres dispositions du règlement oblige à ne construire que sur une seule *limite de référence\** ou la limite de *marge de recul\**.
- g. l'*extension\** d'une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.
- h. l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, implantée en *limite de référence\** ou en limite de la *marge de recul\**, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 2.2.1 - Règle générale

#### 2.2.1.1 - Dans la bande de constructibilité principale

Les constructions sont implantées sur les deux *limites séparatives latérales\**.

Afin de créer un rythme des façades et de volumétrie des constructions, une *césure\** ou un *fractionnement\** peut être mis en œuvre, selon les modalités prévues au chapitre 4 du présent règlement, si la construction développe, en *limite de référence\** ou en limite de la *marge de recul\**, une longueur de *façade\** importante au regard des caractéristiques des façades environnantes.

### 2.2.1.2 - Dans la bande de constructibilité secondaire

Les constructions sont implantées en *retrait\** des *limites séparatives\**.

Le *retrait\** est au moins égal à la moitié de la *hauteur de façade\** de la construction ( $R \geq H_f/2$  m), avec un minimum de 2 mètres.

Toutefois, peuvent être implantées en *limite séparative\** les constructions dont la *hauteur de façade\** est au plus égale à 3,50 mètres, sur une profondeur minimale correspondant au *retrait\** imposé ci-avant.

### 2.2.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- a. l'implantation d'une construction qui s'inscrit dans une séquence urbaine significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle, dès lors que le choix d'implantation de la construction permet l'inscription de cette dernière en harmonie avec l'organisation urbaine et celle du front bâti constitué dans lequel elle s'insère.
- b. l'implantation d'une construction qui ne peut pas être conforme à la règle, en raison de la préservation ou de la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité, identifié aux documents graphiques du règlement (*espace boisé classé\**, *délimitation d'espace de pleine terre\**, *terrain urbain cultivé et terrain non bâti pour le maintien de continuités écologiques\** et *espace végétalisé à valoriser\**), ou à titre exceptionnel si des arbres non identifiés présentent une qualité remarquable compte tenu de leur nature, caractéristiques et localisation. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin de mettre en valeur cet élément ou cet espace, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- c. l'implantation d'une construction au sein d'un *périmètre d'intérêt patrimonial\** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant *qu'élément bâti patrimonial\** aux documents graphiques du règlement, dès lors que le choix d'implantation de la construction est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial.
- d. l'adossement d'une construction, dans la *bande de constructibilité principale\**, à une construction principale, implantée en limite séparative sur un *terrain contigu\**, dont l'épaisseur est moindre que celle de la bande de constructibilité principale. Dans ce cas, elle s'inscrit, pour tout ou partie, dans la continuité de la construction voisine en tenant compte de sa volumétrie.

- e. l'implantation d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du *terrain\** telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs *limites de référence\** (terrain d'angle notamment), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- f. l'implantation d'une construction, dans la *bande de constructibilité principale\**, en *retrait\** d'une *limite séparative latérale\** lorsqu'une servitude ne permet pas une implantation en limite séparative afin de répondre aux contraintes liées à ladite servitude.
- g. l'implantation en *limite séparative\** d'une construction de *second rang\** ou dans la *bande de constructibilité secondaire\** et en contiguïté d'une *construction principale existante\** édifée sur un terrain *contigu\** ou d'un mur de clôture existant, peut avoir une *hauteur de façade\** supérieure à 3,50 mètres dans la profondeur du *retrait\**, dès lors que sa volumétrie s'inscrit dans la limite des *héberges\** de la construction voisine, ou de la surface du mur.
- h. l'*extension\** d'une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante dans le prolongement des murs et qu'aucune *baie\** nouvelle n'est créée dans les parties de la construction faisant face à la limite séparative qui ne respecteraient pas le *retrait\** minimal prévu par la règle.
- i. l'*isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire* en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, présentant un *retrait\** inférieur à celui exigé par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieur à celui exigé par la règle, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

### 2.3.1 - Règle générale

La *distance\** minimale entre constructions ou parties de construction non *contiguës\** implantées sur un même *terrain\**, hors *césures\** et *fractionnements\**, est au moins égale aux deux tiers de la *hauteur de façade\** la plus élevée ( $D \geq 2/3 H_f$ ).

La *distance\** entre une *annexe\** et une autre construction n'est pas réglementée.

La *distance\** entre une construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et une autre construction n'est pas réglementée.

### 2.3.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- a. l'implantation d'une construction au sein d'un *périmètre d'intérêt patrimonial\** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant qu'*élément bâti patrimonial\** aux documents graphiques du règlement, dès lors que le choix d'implantation de la construction est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial.
- b. l'*extension\** d'une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et que cette extension n'a pas pour effet de réduire la distance existante entre les deux constructions.
- c. l'*isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire* en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, présentant une *distance\** inférieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieure à celle exigée par la règle, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la *construction existante\**.

## 2.4 - Emprise au sol des constructions

### 2.4.1 - Règle générale

- a. L'*emprise au sol\** des constructions n'est pas réglementée.
- b. Désaccollement des constructions entre les bandes de constructibilité principale et secondaire

L'*emprise au sol\** d'une construction, ou de deux constructions contiguës, ne peut pas concerner à la fois la partie de terrain située dans la *bande de constructibilité principale\** et celle située dans la *bande de constructibilité secondaire\**.

Cette disposition n'est pas applicable :

- aux rez de chaussée à destination de commerce de détail et d'artisanat destiné principalement à la vente de biens et services, de constructions situées dans un périmètre de *polarité commerciale\** ou concernées soit par un *linéaire artisanal et commercial\**, soit par un *linéaire toutes activités\** ;
- aux rez de chaussée à destination d'industrie et d'artisanat ;
- aux constructions ou parties de construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- à l'*extension\** d'une *construction principale existante\** à la date d'approbation du PLU-H.

#### 2.4.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux documents graphiques du règlement un *coefficient d'emprise au sol\**, sa valeur se substitue aux dispositions du paragraphe 2.4.1 a, sauf pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### 2.4.3 - Règles alternatives

Une *emprise au sol\** des constructions différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- a. *l'extension\** d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, présentant une *emprise au sol\** supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors qu'elle est limitée à une augmentation de 5% de l'*emprise au sol\** existante, à la date d'approbation du PLU-H.
- b. **l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire** en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, présentant une *emprise au sol\** supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.5 - Hauteur des constructions

#### 2.5.1 - Règle générale

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations nécessaires à un service public peuvent avoir une *hauteur\** différente de celle fixée dans la présente section 2.5, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la *hauteur\** de la construction est déterminée afin de répondre à ces contraintes tout en prenant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ou l'installation.



### 2.5.1.1 – La hauteur de façade des constructions

#### a. La hauteur de façade des constructions

La *hauteur de façade\** maximale des constructions figure aux documents graphiques du règlement (plan des hauteurs, plan de zonage ou plan masse). Elle peut également figurer à l'intérieur de la délimitation de l'emprise des *polygones d'implantation\**.

#### b. La hauteur des rez-de-chaussée

Le *niveau\** de rez-de-chaussée des constructions ou parties de construction implantées en *limite de référence\** ou en limite de la *marge de recul\** qui :

- soit sont concernées par l'application d'un *linéaire artisanal et commercial\** ou un *linéaire toutes activités\** ;
- soit ont une destination autre que l'habitation ;
- soit ont une *hauteur de façade\** supérieure ou égale à 19 mètres ;

présente une hauteur minimale de 3,50 mètres sur une profondeur minimale de 7 mètres à compter du *nu général de la façade\**.

### 2.5.1.2 – Le volume enveloppe de toiture et de couronnement (VETC)

Le *volume enveloppe de toiture et de couronnement\** (VETC) s'inscrit dans le volume enveloppe délimité par le *VETC haut\**.

Pour les constructions ou parties de construction ne comportant qu'un *niveau\**, seul le *VETC bas\** est applicable.

## 2.5.2 - Règles alternatives

**Une hauteur de construction différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :**

- a. **la construction ou l'*extension\** d'une construction** qui est inscrite au sein d'une séquence d'un ensemble de constructions ou située entre deux constructions ayant des hauteurs différentes, d'un niveau au moins, de celles prévues par la règle. Dans l'objectif de garantir un épannelage harmonieux, la *hauteur de façade\** prévue par la règle peut être modulée (réduite ou augmentée) au maximum de la *hauteur d'un niveau\** sur tout ou partie de la construction.

L'harmonie de l'épannelage est appréciée sans tenir compte des constructions dont la hauteur est hors d'échelle au regard de celle prévue par la règle.

Toutefois, en présence d'un plan des hauteurs, dès lors qu'une construction située dans la *bande de constructibilité principale\** est implantée en contiguïté d'une construction voisine présentant une *hauteur de façade\** :

- inférieure, d'un niveau au moins, à la hauteur maximale autorisée, la *hauteur de façade\** de ladite construction est minorée d'un niveau ;

- supérieure, d'un niveau au moins, à la hauteur maximale autorisée, la *hauteur de façade\** de ladite construction est majorée d'un niveau ;

la minoration ou la majoration d'un niveau de la hauteur de façade\* peut être mise en œuvre sur tout ou partie de la construction dans l'objectif de la recherche d'un épannelage harmonieux.

- la construction ou l'extension\* d'une construction au sein d'un *périmètre d'intérêt patrimonial\**** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant **qu'élément bâti patrimonial\*** aux documents graphiques du règlement, dès lors que la *hauteur de construction\** est adaptée de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit ensemble ou élément patrimonial.
- la *hauteur de façade\** d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du terrain\***, telles qu'une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies, ne peut pas être conforme à la règle pour obtenir une volumétrie harmonieuse de la construction. Dans ce cas, la *hauteur de façade\** est adaptée afin que la volumétrie de la construction favorise son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- l'extension\* d'une construction existante\***, à la date d'approbation du PLU-H, dont les caractéristiques de hauteur ne sont pas conformes aux règles de hauteur des constructions, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction initiale.
- l'isolation par surélévation d'une toiture d'une construction existante\***, à la date d'approbation du PLU-H, présentant une *hauteur\** de construction supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

## CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE

---

### 3.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres

L'aménagement des espaces libres ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti, mais il est intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité. Il concourt à :

- l'insertion des constructions dans leur paysage urbain et à la qualité des transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels ;
- l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
- l'enrichissement de la biodiversité en ville ;
- la gestion de l'eau pluviale et de ruissellement.

**Selon leur nature et leur vocation** (espaces de circulation, terrasses, cours, jardins, bassins...), l'aménagement paysager des espaces libres, outre les dispositions prévues aux sections 3.2 et 3.3 ci-après, est approprié à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne.

**Le traitement des espaces libres prend également en compte :**

- **la topographie, la géologie et la configuration du terrain**, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement. Les moyens concourant à la limitation du volume et de la vitesse des eaux de ruissellement sont recherchés : le choix des matériaux du revêtement des espaces libres permettant l'infiltration de l'eau, la création de murets constituant des guides pour un écoulement des eaux en travers de la pente, la plantation de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation... ;
- **la gestion de l'eau pluviale**, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la partie I du règlement. Il convient, en particulier, de limiter au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues...);
- **la superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés** et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- **les plantations existantes sur le terrain** afin de maintenir des sujets d'intérêt, identifiés aux documents graphiques réglementaires, dans l'aménagement des espaces végétalisés.

## 3.2 - Le traitement des espaces libres : aspects quantitatifs

### 3.2.1 - Le coefficient de pleine terre

Le *coefficient de pleine terre*\* est au minimum de 25%.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics le *coefficient de pleine terre*\* ne leur est pas applicable dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

### 3.2.2 - Le coefficient de pleine terre graphique

Dès lors que figure aux documents graphiques du règlement un *coefficient de pleine terre*\* graphique, sa valeur se substitue à celle fixée au paragraphe 3.2.1, sauf pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 3.2.3 - Règle alternative

Les travaux, les *extensions*\* et changements de destination, affectant une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, implantée sur un terrain ou partie de terrain, présentant une surface de *pleine terre*\* inférieure à celle prévue par la règle, peuvent être admis dès lors qu'ils n'ont pas pour effet de réduire la surface de *pleine terre*\* existante avant travaux.

### 3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

#### 3.3.1 - Les espaces de pleine terre

L'intégralité de la surface des espaces de *pleine terre*<sup>\*</sup>, issue de l'application de la section 3.2, doit être obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable tels que les cheminements stabilisés, les surfaces engravillonnées, les dalles alvéolaires engazonnées.

Leur traitement végétal privilégie une composition utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée, dès lors que leur superficie le permet.

Un arbre de haute tige est maintenu ou planté par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de la surface de *pleine terre*<sup>\*</sup> minimale exigée par la règle.

#### 3.3.2 - Les autres espaces libres

Les *espaces libres*<sup>\*</sup>, autres que les espaces de *pleine terre*<sup>\*</sup>, reçoivent un traitement paysager minéral ou végétal au regard du contexte environnant. Il s'agit de privilégier la localisation des espaces végétalisés et plantés à proximité de tels espaces aménagés sur les terrains voisins afin de tendre vers un regroupement des plantations en cœur d'îlot.

- a. **Les espaces sur dalle** non affectés à un usage privatif, qui n'entrent pas dans le décompte de l'*emprise au sol*<sup>\*</sup> des constructions, sont, dans la majeure partie de leur superficie, végétalisés, conformément aux dispositions établies au 3.1.6.1 de la Partie 1. Une végétalisation intensive est à privilégier.
- b. **Les aires de stationnement en surface** sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité.  
  
Le traitement au sol des aires de stationnement permet de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.
- c. **Le tracé des espaces de circulation automobile** est conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain.
- d. **Le traitement des circulations piétonnes** privilégie l'emploi de revêtements perméables.
- e. **L'espace compris entre la limite de référence**<sup>\*</sup> et les constructions de *premier rang*<sup>\*</sup> fait l'objet d'un traitement paysager minéral ou végétal de qualité. Les espaces permettant d'accéder aux aires de stationnement ou les rampes d'accès aux parcs de stationnement en sous-sol demeurent discrets et s'intègrent à la composition paysagère de cet espace.

## CHAPITRE 4 - QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

---

Les constructions, travaux, ouvrages compris dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « UNESCO » doivent être compatibles avec les orientations définies par celle-ci.

### 4.1 - Insertion du projet

Cette zone correspond à des îlots réguliers constitués par un front bâti structurant le long des rues, le plus souvent continu, cernant des cœurs d'îlots végétalisés ou partiellement bâtis (activités économiques et habitat).

Les objectifs poursuivis sont, tant pour les constructions nouvelles que les travaux sur *constructions existantes\** :

- de renforcer le caractère urbain de ce tissu, en préservant un front bâti sur rue dans un esprit de continuité ;
- de maintenir l'aération de certains cœurs d'îlots en les végétalisant ;
- de rechercher une animation de la rue en favorisant la mixité des fonctions urbaines ;
- d'encadrer un renouvellement ponctuel au sein d'un tissu urbain constitué ou dans le cadre d'extension du tissu de centre ;
- de maintenir le caractère patrimonial de certains îlots.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur et respecter les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine.

#### 4.1.1 - Conception du projet dans son environnement urbain et paysager

- a. La conception du projet privilégie son insertion dans la morphologie urbaine de la zone considérée en prenant en compte son environnement urbain et paysager.
- b. La conception d'un projet implanté dans la *bande de constructibilité secondaire\** doit permettre ultérieurement la création d'un front bâti en bande de constructibilité principale, conformément aux objectifs de la zone.
- c. L'utilisation de matériaux renouvelables, biosourcés, bas carbone, sains et recyclables, ainsi que le réemploi de matériaux issus notamment de la démolition sont privilégiés afin de diminuer l'empreinte carbone de la construction.
- d. L'intégration des équipements publics ou d'intérêt collectif prend en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, tout en affirmant leur rôle dans l'espace urbain et leur identité par une architecture particulière.

#### 4.1.2 - Bioclimatisme et énergies renouvelables

- a. Le choix de l'orientation et de l'organisation des volumétries du projet prennent en compte les caractéristiques du site, tels que le relief et l'exposition.
- b. La conception des constructions à destination d'habitation privilégie la création de logements bénéficiant d'une double orientation et favorisant la ventilation naturelle des bâtiments.
- c. Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable sont intégrés à la conception générale du projet, de façon à éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes et de la qualité paysagère de son environnement.
- d. L'utilisation de matériaux ou de revêtements à faible absorption du rayonnement solaire et de couleur claire, ainsi que la végétalisation des façades, lorsque cette dernière est adaptée, sont à privilégier afin de concourir à la limitation des phénomènes d'îlot de chaleur.
- e. Les toitures-terrasses sont soit végétalisées de manière intensive, soit couvertes d'un dispositif d'énergies renouvelables, soit engravillonnées ou traitées par une peinture ou un revêtement de couleur claire.

#### 4.1.3 - Les mouvements de terrain (affouillements, exhaussements)

Les mouvements de terrain (affouillements, exhaussements), réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction et nécessaires à l'implantation de constructions, sont limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une transformation importante du site.

En outre, l'amplitude de mouvements de terrain d'assiette de la construction, hors *emprise au sol\** de celle-ci, y compris les niveaux en sous-sol et non compris les terrasses d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre, ne doit pas excéder :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est inférieure à 15 % ;
- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est comprise entre 15 et 30 % ;
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est supérieure à 30 %.

Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être mise en œuvre dès lors qu'elle a pour objet :

- une meilleure insertion de l'opération d'aménagement ou de construction dans le site compte tenu de leurs caractéristiques respectives ;
- de lutter contre les risques et les nuisances réglementés par une servitude d'utilité publique et la partie I du règlement ;
- de combler les excavations non naturelles.

## 4.2 - Qualité des constructions

### 4.2.1 - Volumétrie, rythme du bâti et qualité des façades

- a. Les volumétries ainsi que l'ordonnancement des constructions sont guidés par la composition urbaine et paysagère générale du projet.
- b. Par le traitement de l'aspect extérieur, le projet prend en compte les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale, y compris contemporaine.
- c. Les constructions présentent une simplicité de volume tout en favorisant des rythmes. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.
- d. En limite de zone, une attention particulière est portée sur la volumétrie des constructions pour assurer une transition adaptée.
- e. Des « respirations », tels que des césures ou fractionnements, peuvent être mises en œuvre :
  - si la construction développe un *linéaire de façade\** important, au regard des caractéristiques des façades composant l'îlot, afin de permettre une animation de la façade, des transparences visuelles sur les cœurs d'îlots arborés et l'ensoleillement du cœur d'îlot ;
  - dans le cas de la réalisation d'une voie de desserte interne entre des constructions ou parties de constructions situées en façade de rue.

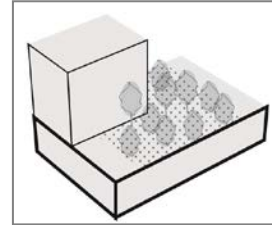
### 4.2.2 - Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement (VETC)

- a. Le *Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement\** « haut » est privilégié. Néanmoins, les Volumes Enveloppe de Toiture et Couronnement « bas » et « intermédiaires » sont admis, dès lors qu'ils contribuent à l'équilibre des proportions de la construction au regard de la volumétrie du projet et de la hauteur de façade de la construction, tout en prenant en compte les caractéristiques du tissu urbain environnant.
- b. Le VETC fait l'objet d'un traitement architectural de qualité. Tous les équipements techniques autorisés dans le Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement, tels que système de refroidissement, chauffage, accès aux toitures sont intégrés qualitativement de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction et à la perception du paysage urbain. En cas de toiture à pans, les panneaux solaires sont intégrés dans le pan de toiture.
- c. Différents types de toiture tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade de la construction.

Le projet recherche une simplicité de toiture et limite la multiplicité des formes de toitures.

Le traitement des toitures terrasses privilégie l'emploi de matériaux, procédés de finition qualitatifs ou facilitant la végétation spontanée telle que de la pouzzolane, des billes d'argiles. Les étanchéités, notamment à base d'asphalte et matériau de même nature ou synthétique, sont masquées.

- d. Les toitures terrasses des parties de constructions qui développent une emprise au sol plus importante que celle des niveaux supérieurs sont végétalisées de préférence de manière intensive ou sont utilisées pour la rétention des eaux pluviales, sur la majorité de leur surface, sauf dans le cas de contraintes techniques ou d'utilisation de la toiture à un usage particulier tel que circulation, usage privatif.



- e. La réalisation des toitures végétalisées, de préférence de manière intensive, privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant l'entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité de l'aménagement.
- f. Les garde-corps font l'objet d'une mise en œuvre qualitative et sont intégrés de façon à éviter une dénaturation de la construction.

#### 4.2.3 - Qualité des façades et pignons

- a. Les constructions s'inscrivant dans un front bâti respectent l'ordonnement des façades environnantes. La composition de la façade prend en compte :
- le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue ou d'une séquence urbaine cohérente ;
  - les éléments de modénature des constructions environnantes ;
  - la densité des baies des constructions voisines et leurs proportions ;
  - le caractère dominant « vertical » des ouvertures, à l'exception des fonds de loggias, sans faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans l'ordonnement des façades voisines.

Une attention particulière doit être portée aux raccordements aux constructions limitrophes, notamment lorsque ces dernières s'implantent en recul.

- b. La conception du projet limite, dans la mesure du possible, la création de mur pignon aveugle, visible dans la perspective des voies, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact.
- c. Tous les équipements techniques nécessaires au fonctionnement du bâti, tels que système de refroidissement, chauffage, système d'occultation, descente d'eaux pluviales en façade, sont intégrés à la construction, sans émergence en façade ou avec une émergence réduite compte tenu des caractéristiques des équipements, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du projet. Les systèmes d'occultation orientables sont privilégiés.



**d.** Les saillies et autres débords sur le domaine public.

Tout débord de construction en saillie sur le domaine public s'intègre à son environnement bâti, profite à la qualité architecturale de la construction et se situe au-dessus d'une hauteur de 4,30 mètres, à l'exception :

- des terrasses des commerces en rez-de-chaussée ;
- des vitrines, des éléments décoratifs et autres saillies à caractère ornemental (seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis, encadrements, pilastres et nervures,...), d'une profondeur au plus égale à 15 centimètres ;
- des dispositifs de protection contre le rayonnement solaire et d'isolation thermique par l'extérieur sur construction existante, d'une profondeur au plus égale à 15 centimètres.

Les volumes habitables, construits en encorbellement par rapport au domaine public, sont prohibés. Toutefois, cette règle fait l'objet d'adaptations pour permettre la réalisation d'ouvrages d'architecture ponctuels ou rythmés lorsque le caractère des constructions avoisinantes ou le projet le justifie.

Les balcons et surfaces extérieures non closes en surplomb par rapport au domaine public sont admis dans des proportions modérées dès lors qu'ils contribuent à l'harmonisation de la construction avec son environnement bâti. Afin de préserver la perception de front bâti, il peut être exigé que les balcons ou terrasses en surplomb par rapport au domaine public comportent des garde-corps fins et ajourés.

Dans les cas visés aux deux alinéas précédents, le porte-à-faux maximum de ces volumes habitables, balcons ou surfaces extérieures non closes est limité à : 0,60 mètre si la largeur de la voie est inférieure ou égale à 12 mètres et 0,80 mètre si la largeur de la voie est supérieure à 12 mètres.

Dans les pans coupés situés aux angles des rues, le porte-à-faux maximum autorisé correspond à la rue la plus large.

#### **4.2.4 - Traitement des rez-de-chaussée ou socles**

- a.** Les soubassements des constructions donnant sur rue sont conçus avec des matériaux répondant particulièrement à des critères de durabilité, de solidité et d'entretien. Les façades des locaux situés en rez-de-chaussée ou au premier niveau, le long d'espaces collectifs, sont conçues pour participer à l'animation de ces espaces. En particulier les murs pleins peuvent être interdits, les systèmes de fermeture opaque et les procédés opacifiant ou rétro réfléchissant sont limités au strict besoin des vitrines des locaux d'activités.

- b. La surélévation du plancher bas du rez-de-chaussée par rapport à la rue, telle qu'admise dans la partie I du présent règlement peut être :
  - mise en œuvre dès lors qu'elle assure une meilleure habitabilité des logements situés en rez-de-chaussée ;
  - interdite dès lors qu'elle est de nature à porter atteinte à la préservation et à la mise en valeur de l'ordonnancement architectural des constructions environnantes et des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel s'insère le projet.
- c. La conception des rez-de-chaussée, et particulièrement leur hauteur, est guidée par la recherche d'une harmonie avec celle des constructions voisines.
- d. La conception du rez-de-chaussée met en valeur les halls d'entrée en favorisant leur caractère traversant et limite l'impact des accès de service. Les percements du rez-de-chaussée participent à la composition d'ensemble de la façade.
- e. Les accès au stationnement en sous-sol sont, sauf impossibilité technique, intégrés au volume bâti, dans l'alignement de la façade.

#### 4.2.5 - Matériaux et Couleurs

- a. **Le choix des matériaux** utilisés en façade :
  - contribue à l'insertion harmonieuse de la construction dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine ;
  - évite, au regard de leur pérennité, une trop grande diversité de matériaux dans une même façade.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses sont revêtus d'un parement, d'un enduit lisse ou d'une peinture afin de ne pas rester apparents.

Toutefois, l'emploi brut de matériaux est possible à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction.

- b. **Le choix des couleurs** contribue à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :
  - permet une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
  - respecte l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
  - souligne le parti architectural, tel que le rythme des façades.

#### 4.2.6 - Ravalement, isolation par l'extérieur et énergies renouvelables

- a. Lors de travaux de ravalement des façades, les modénatures, les balcons d'origine sont mis en valeur dès lors qu'ils contribuent à la qualité architecturale de la construction.
- b. Les travaux d'isolation par l'extérieur sur le bâti existant privilégient des matériaux renouvelables. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés. Une attention particulière doit être portée aux raccordements aux constructions *contiguës*\*.
- c. Tout projet de ravalement ou de réhabilitation de façades développant un linéaire important contribue à la mise en valeur de la construction. En outre, le ravalement intègre la réhabilitation ou le renouvellement du mobilier de façade (garde-corps, jalousies, lambrequins, persiennes...).

### 4.3 - Traitement des clôtures

#### 4.3.1 - Règle générale pour tout type de clôtures

- a. Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes. La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune. Le choix des matériaux privilégie leur caractère durable.
- b. Dès lors que les clôtures sont ajourées, elles peuvent être doublées de plantations composées d'essences variées, non invasives, adaptées à chaque site.

#### 4.3.2 - Règles particulières pour les clôtures implantées en limite de référence

- a. La clôture assure le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public, lorsque les constructions s'implantent en *reçu*\*.

Les clôtures implantées le long de la *limite de référence*\* sont constituées :

- soit d'un dispositif rigide à claire voie de type barreaudage, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, sans pouvoir excéder 2 mètres ;
  - soit d'un mur plein pour respecter une harmonie d'ensemble avec les constructions et les clôtures avoisinantes.
- b. Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures présentant des caractéristiques différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.
  - c. Les portails et autres dispositifs d'accès s'inscrivent dans la continuité des murs et clôtures tout en recherchant une unité de matériaux. Pour des raisons fonctionnelles et de sécurité, les portails peuvent toutefois être implantés en recul.

Les dispositifs d'accès sont limités aux besoins fonctionnels du projet.

- d. L'aménagement paysager et les clôtures sont conçus pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels, dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être observées depuis des espaces publics.

#### **4.3.3 - Règles particulières pour les clôtures implantées en limites séparatives**

Les clôtures s'élèvent à une hauteur maximale de 2 mètres. Dès lors qu'elles sont ajourées, elles peuvent être doublées de plantations composées d'essences variées, non invasives, adaptées à chaque site.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures présentant des caractéristiques différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

#### **4.3.4 - Dispositifs de séparation à l'intérieur d'une même propriété**

Par leurs caractéristiques d'aspect et de hauteur moindre, les dispositifs de séparation à l'intérieur d'une même propriété doivent s'inscrire harmonieusement dans la composition d'ensemble du bâti et des espaces libres organisant l'unité foncière.

### **4.4 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions**

#### **4.4.1 - Les ouvrages de télécommunication et de raccordement aux réseaux**

- a. Les ouvrages techniques de raccordement aux réseaux tels que les postes électriques, de gaz, numériques sont intégrés dans la construction. En cas d'impossibilité technique avérée, il est demandé une insertion qualitative dans les clôtures, ainsi qu'un traitement architectural de qualité.
- b. Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, sont enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés.  
Toutefois, des modalités autres que sont admises pour des motifs techniques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.
- c. Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrage ou d'équipement permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, s'intègrent à la construction ou à leur environnement en prenant en compte :
  - leur localisation ;
  - leur dimension et leur volume ;
  - leur teinte ;
  - leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
  - leurs contraintes techniques destinées à en assurer le bon fonctionnement.

#### 4.4.2 - Gestion des déchets

L'aménagement ou l'espace nécessaire à la gestion des déchets sont intégrés de préférence dans les constructions.

Lorsque les points de présentation des déchets ménagers aux fins de collecte sont situés en dehors des constructions, ils s'inscrivent de manière qualitative par un traitement minéral ou végétal.

## CHAPITRE 5 - DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

---

### 5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 5.2 - Stationnement

#### 5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul se situent au chapitre 5 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

#### 5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

##### 5.2.2.1 Modalités différenciées selon la destination des constructions et le secteur de stationnement

Outre les dispositions prévues dans la partie I du règlement (chapitre 5) et au chapitre 3 du présent règlement de zone, les modalités de réalisation des places de stationnement exigibles sont différenciées selon la *destination des constructions\** et les *secteurs de stationnement\** :

- a. Pour les constructions à destination d'habitation, bureau, commerce de détail, artisanat destiné principalement à la vente de biens et services, restauration et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'hébergement hôtelier et touristique :
  - dans les secteurs de stationnement Aa, Ab, B et C : les places de stationnement sont réalisées en sous-sol ;
  - dans les secteurs de stationnement Da, Dab, Db, et Dc : les places de stationnement sont réalisées en sous-sol, sauf en cas soit de contraintes techniques ou liées aux caractéristiques de l'opération et de la configuration de son terrain d'assiette (terrain de faible superficie...), soit d'une insertion urbaine complexe, soit du respect de caractéristiques patrimoniales ;

- dans le secteur de stationnement E : les places de stationnement peuvent être réalisées soit en sous-sol, soit dans le volume de la construction, soit en surface.
- b. Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, de cinéma ou de centre de congrès et d'exposition : aucune modalité particulière n'est imposée. Toutefois, le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion urbaine et paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.
- c. Pour les constructions ayant une autre destination que celles définies aux paragraphes "a" et "b" ci-avant : les modalités de réalisation des places de stationnement ne sont pas règlementées.
- d. Dans tous les cas, la réalisation de places de stationnement sous forme de boxes en surface est interdite.

#### 5.2.2.2 Modalités d'application de l'obligation de réaliser les places en sous-sol

Dès lors qu'est imposée la réalisation des places de stationnement en sous-sol, cette obligation n'est pas applicable, sous réserve d'une insertion qualitative des aires de stationnement dans la composition urbaine et paysagère du projet :

- a. aux constructions situées dans un secteur soumis à un risque ou à une protection qui engendre une contrainte strictement incompatible d'un point de vue technique avec la réalisation de places de stationnement en sous-sol ;
- b. aux constructions implantées sur des terrains en forte pente dès lors que la mise en œuvre de places de stationnement en sous-sol rend la réalisation du projet impossible d'un point de vue technique ou incompatible avec sa bonne insertion paysagère ;
- c. aux places de stationnement nécessaires aux personnes à mobilité réduite ;
- d. aux places de stationnement destinées aux livraisons, aux camions et autocars, aux véhicules de secours et ambulances ;
- e. à la réalisation en rez de chaussée, dans une *construction existante\** faisant l'objet du projet, de 4 places de stationnement au moins dès lors que ces dernières sont desservies par un accès unique sur voie et que leur localisation n'est pas concernée par l'application soit d'un *linéaire commercial ou artisanal\**, soit d'un *linéaire toutes activités\** inscrits aux documents graphiques du règlement ;
- f. dans le cas de la réalisation des places de stationnement dans un parking silo.

## CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### 6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 6.2 - Assainissement

Les dispositions réglementaires relatives à l'assainissement se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 6.3 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.





## Zone UCe3 Faubourg

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone correspond à des tissus urbains marqués par une forte mixité de l'habitat et des activités économiques. Ils sont constitués, sur un parcellaire profond et étroit, par un front bâti continu le long des rues à l'arrière duquel se développe, généralement, un bâti en lanière.

Les objectifs visent à valoriser ces tissus urbains dans le respect de leur organisation morphologique et fonctionnelle, en favorisant l'implantation de constructions à destinations autres que le logement et le bureau à l'arrière des terrains. Il s'agit également d'organiser une végétalisation d'accompagnement à l'arrière des terrains.

La zone comprend trois secteurs : deux différenciés selon la densité admise pour les constructions à destination d'habitation ou de bureau qui est plus importante dans le secteur UCe3a que dans le secteur UCe3b, et le secteur UCe3p qui a vocation à préserver le gabarit des constructions aux abords des rues patrimoniales.

#### Rappels :

Outre les dispositions du présent règlement de zone s'appliquent également :

- les définitions et dispositions communes prévues dans la partie I du règlement ;
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés dans la partie I du règlement.
- les prescriptions d'urbanisme réglementaires et les dispositions des périmètres d'intérêt patrimonial et des éléments bâtis patrimoniaux figurant dans la partie III du règlement qui est intégrée dans le dossier de chaque commune.

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant dans la partie I du règlement :

"Définitions et dispositions communes"

Il y a lieu de s'y reporter pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et en faire une juste application.

## CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE ET AFFECTATION DES SOLS ET ACTIVITÉS

---

### 1.1 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

#### 1.1.1 - Destinations des constructions ou de parties de construction interdites

- a. Néant

#### 1.1.2 - Usages des sols et natures d'activités interdites

- a. Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone.
- b. L'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- c. L'implantation, hors des *terrains aménagés\** à cet effet :
  - de résidence démontable ;
  - de résidence mobile de loisirs et des gens du voyage ;
  - d'habitation légère de loisirs, de caravane et de tente.
- d. Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs.

### 1.2 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

#### 1.2.1 - Conditions particulières liées à la destination des constructions, à la nature des travaux et leur localisation

- a. Les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat destiné principalement à la vente de biens et services, dès lors que leur surface de plancher est, par unité de commerce, au plus égale soit à 100 m<sup>2</sup>, soit au plafond indiqué dans les périmètres de *polarité commerciale\** figurant aux documents graphiques du règlement.

Ce seuil n'est pas applicable aux commerces liés aux deux-roues et à l'automobile (tels que vente de véhicules, concessions automobiles, stations de carburant).

Dans tous les cas, est admise une augmentation de 10% de la surface de plancher destinée au commerce de détail et à l'artisanat destiné principalement à la vente de biens et services existante à la date d'approbation du PLU-H.

- b. **Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique**, dans la limite soit de 40 chambres, soit du plafond indiqué dans les périmètres de *polarité d'hébergement hôtelier et touristique\** figurant aux documents graphiques du règlement.

Dans tous les cas, est admise une augmentation de 20% du nombre de chambres existantes à la date d'approbation du PLU-H.

- c. **Les constructions à destination de bureau**, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale soit à 5 000 m<sup>2</sup>, soit au plafond indiqué dans les périmètres de *polarité bureau\** figurant aux documents graphiques du règlement.
- d. **Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale** ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.
- e. **Les dépôts de véhicules** d'une contenance d'au moins 10 unités.
- f. **les dépôts** de matériaux non couverts, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement.
- g. **Les affouillements ou exhaussements** des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
- des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
  - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.
- h. **En outre, dans le secteur UCe3p**, seules les constructions suivantes sont admises :
- dans la bande de *constructibilité principale\**, définie au paragraphe 1.2.2, les constructions nouvelles sur des terrains nus à la date d'approbation du PLU-H ainsi que les reconstructions de *constructions existantes\** à la date d'approbation du PLU-H, dans les conditions prévues par le présent règlement ;
  - les travaux, accompagnés ou non d'un changement de destination, sur des *constructions existantes\** ;
  - l'*extension\** de *constructions existantes\** à la date d'approbation du PLU-H, dès lors qu'elle est limitée à 30 m<sup>2</sup> d'*emprise au sol\**.

## 1.2.2 - Conditions liées aux bandes de constructibilité principale et secondaire

### 1.2.2.1 La profondeur de la bande de constructibilité principale

Les dispositions du règlement peuvent être différentes selon que le projet est localisé sur un terrain ou une partie de terrain qui est compris dans *la bande de constructibilité principale\** ou dans la *bande de constructibilité secondaire\**.

La profondeur de la bande de constructibilité principale\* est fixée de la façon suivante :

- dans les secteurs UCe3a et UC3b : la profondeur de *la bande de constructibilité principale\** est fixée à 20 mètres ;
- dans le secteur UCe3p : la profondeur de *la bande de constructibilité principale\** est fixée à 15 mètres. Cette bande est applicable uniquement pour les constructions édifiées sur des terrains nus existants à la date d'approbation du PLU-H ainsi que pour une reconstruction après démolition. Dans ces deux cas les nouvelles constructions sont implantées dans la bande de constructibilité principale.

### 1.2.2.2 Condition de constructibilité dans la bande de constructibilité secondaire

#### a. Dans les secteurs UCe3a et UCe3b

Dans la *bande de constructibilité secondaire\**, dans le cas de changements de destination vers l'habitation des constructions ou parties de construction existantes à la date d'approbation du PLU-H, dans la limite de la surface de plancher existante à cette même date, il convient que :

- l'état et la structure de la construction permettent le changement de destination projeté ;
- *l'emprise au sol\** soit au plus égale à 80% de la superficie du *terrain\**.

#### b. Dans le secteur UCe3p, les extensions\* des *constructions existantes\**.

## CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

Les présentes dispositions s'appliquent aux seules *constructions de premier rang\**.

#### 2.1.1 - Règle générale

Les constructions sont implantées en *limite de référence\** ou en limite de la *marge de recul\**.

Une implantation en *limite de référence\** ou en limite de la *marge de recul\** ne fait pas obstacle à la réalisation de reculs ponctuels de la *façade\** de la construction, en implantation ou en élévation, pour répondre à des motifs de composition architecturale ou la réalisation de façades végétalisées\*.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations nécessaires à un service public peuvent être implantées en *limite de référence\** ou en limite de la *marge de recul\** ou en *recul\** de ces dernières, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantation prend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ou l'installation.

#### 2.1.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- a. **l'implantation d'une construction qui s'inscrit dans une séquence urbaine significative** dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle, dès lors que le choix d'implantation de la construction permet l'inscription de cette dernière en harmonie avec l'organisation urbaine environnante et celle du front bâti constitué dans lequel elle s'insère.
- b. **l'implantation d'une construction qui ne peut pas être conforme à la règle, en raison de la préservation ou de la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité**, identifié aux documents graphiques du règlement (*espace boisé classé\**, *délimitation d'espace de pleine terre\**, *terrain urbain cultivé et terrain non bâti pour le maintien de continuités écologiques\** et *espace végétalisé à valoriser\**), ou à titre exceptionnel si des arbres non identifiés présentent une qualité remarquable compte tenu de leur nature, caractéristiques et localisation. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin de mettre en valeur cet élément ou cet espace, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.

- c. l'implantation d'une construction au sein d'un *périmètre d'intérêt patrimonial\** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant qu'*élément bâti patrimonial\** aux documents graphiques du règlement, dès lors que le choix d'implantation de la construction est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial.
- d. l'implantation d'une construction en contiguïté d'une *construction principale\** existante édifée sur un terrain *contigu\** dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle s'inscrit, pour tout ou partie, dans la continuité de la construction voisine existante en prenant également en compte sa volumétrie.
- e. l'implantation d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du *terrain\** telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs *limites de référence\** (terrain d'angle notamment), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- f. l'implantation d'une construction édifée sur un terrain desservi par au moins deux voies ou places sur deux côtés opposés, si les dimensions du terrain sont telles que l'application des autres dispositions du règlement oblige à ne construire que sur une seule *limite de référence\** ou la limite de *marge de recul\**.
- g. l'*extension\** d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.
- h. l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, implantée en *limite de référence\** ou en limite de la *marge de recul\**, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 2.2.1 - Règle générale

#### 2.2.1.1 - Dans la bande de constructibilité principale

Les constructions sont implantées sur les deux *limites séparatives latérales\**.

#### 2.2.1.2 - Dans la bande de constructibilité secondaire

##### a. Dans les secteurs UCe3a et UCe3b

Les constructions peuvent être implantées en *limite séparative\** ou en *retrait\** de ces dernières.

Toutefois, une implantation en *limite séparative\** est privilégiée dès lors qu'une construction principale est implantée en limite séparative sur un terrain limitrophe.

Le *retrait\** est au moins égal à :

- la *hauteur de façade\** moins 4 mètres ( $R \geq H_f - 4$  m), avec un minimum de 4 mètres, pour les constructions ayant une longueur de *façade\** supérieure à 15 mètres ;
- la moitié de la *hauteur de façade\** ( $R \geq H_f/2$ ), avec un minimum de 4 mètres, pour les constructions ayant une longueur de *façade\** au plus égale à 15 mètres.

#### b. Dans le secteur UCe3p

Les *extensions\** des constructions peuvent être implantées sur les *limites séparatives\** ou en *retrait\** de ces dernières.

### 2.2.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- a. L'implantation d'une construction qui s'inscrit dans une séquence urbaine significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle, dès lors que le choix d'implantation de la construction permet l'inscription de cette dernière en harmonie avec l'organisation urbaine et celle du front bâti constitué dans lequel elle s'insère.
- b. l'implantation d'une construction qui ne peut pas être conforme à la règle, en raison de la préservation ou de la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité, identifié aux documents graphiques du règlement (*espace boisé classé\**, *délimitation d'espace de pleine terre\**, *terrain urbain cultivé et terrain non bâti pour le maintien de continuités écologiques\** et *espace végétalisé à valoriser\**), ou à titre exceptionnel si des arbres non identifiés présentent une qualité remarquable compte tenu de leur nature, caractéristiques et localisation. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin de mettre en valeur cet élément ou cet espace, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- c. l'implantation d'une construction au sein d'un *périmètre d'intérêt patrimonial\** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant qu'*élément bâti patrimonial\** aux documents graphiques du règlement, dès lors que le choix d'implantation de la construction est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial.
- d. l'adossement d'une construction, dans la *bande de constructibilité principale\**, à une construction principale, implantée en limite séparative sur un terrain *contigu\**, dont l'épaisseur est moindre que celle de la *bande de constructibilité principale\**. Dans ce cas, elle s'inscrit, pour tout ou partie, dans la continuité de la construction voisine en tenant compte de sa volumétrie.

- e. **l'implantation d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du terrain\*** telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs *limites de référence\** (terrain d'angle notamment), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- f. **l'implantation d'une construction, dans la bande de constructibilité principale\***, en retrait d'une *limite séparative latérale\** lorsqu'une servitude ne permet pas une implantation en limite séparative afin de répondre aux contraintes liées à ladite servitude.
- g. **l'extension\*** d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante dans le prolongement des murs et qu'aucune *baie\** nouvelle n'est créée dans les parties de la construction faisant face à la limite séparative qui ne respecteraient pas le *retrait\** minimal prévu par la règle.
- h. **l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire** en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, présentant un *retrait\** inférieur à celui exigé par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieur à celui exigé par la règle, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

### 2.3.1 - Règle générale

- a. Pour les constructions à destination d'habitation et de bureau

La *distance\** minimale entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même *terrain\**, hors *césures\** et *fractionnements\**, est au moins égale :

- à la *hauteur de façade\** la plus élevée moins 4 mètres ( $D \geq H_f - 4m$ ), avec un minimum de 4 mètres, dans le cas où chacune des deux constructions développe une longueur de *façade\** supérieure à 15 mètres ;
- à la moitié de la *hauteur de façade* la plus élevée ( $D \geq H_f/2$ ), avec un minimum de 4 mètres dans le cas où l'une des constructions développe une longueur de *façade\** au plus égale à 15 mètres ou dans le cas où les constructions ne sont pas en *vis à vis\**.



- b. Pour les constructions ayant une autre destination que l'habitation et le bureau  
La *distance\** minimale entre constructions ou parties de construction non *contiguës\** implantées sur un même *terrain\**, hors *césures\** et *fractionnements\**, est au moins égale à 4 mètres ( $D \geq 4m$ ).
- c. Pour les *annexes\**, la *distance\** avec une autre construction n'est pas réglementée.
- d. Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, la *distance\** avec une autre construction n'est pas réglementée.

### 2.3.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- a. l'implantation d'une construction au sein d'un *périmètre d'intérêt patrimonial\** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant qu'*élément bâti patrimonial\** aux documents graphiques du règlement, dès lors que le choix d'implantation de la construction est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial.
- b. l'*extension\** d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et que cette extension n'a pas pour effet de réduire la distance existante entre les deux constructions.
- c. l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, présentant une *distance\** inférieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieure à celle exigée par la règle, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.4 - Emprise au sol des constructions

### 2.4.1 - Règle générale

Les dispositions du règlement peuvent être différentes selon que le projet est localisé sur un terrain ou une partie de terrain qui est compris dans la *bande de constructibilité principale\** ou dans la *bande de constructibilité secondaire\**.

#### 2.4.1.1 Dans la bande de constructibilité principale

- a. Dans les secteurs UCe3a et UCe3b

L'*emprise au sol\** des constructions ou parties de construction implantées dans la *bande de constructibilité principale\** n'est pas réglementée.

### 2.4.1.2 Dans la bande de constructibilité secondaire

#### a. Dans le secteur UCe3a

Pour les constructions ou parties de construction à destination d'habitation et de bureau, édifiées dans la *bande de constructibilité secondaire\**, le *coefficient d'emprise au sol\** est limité à 50% de la superficie du terrain située dans la *bande de constructibilité secondaire\**.

Pour les constructions ayant une autre destination que celles visées ci-avant, *l'emprise au sol\** n'est pas réglementée.

#### b. Dans le secteur UCe3b

Pour les constructions ou parties de construction à destination d'habitation et de bureau, édifiées dans la *bande de constructibilité secondaire\**, le *coefficient d'emprise au sol\** est limité à 30% de la superficie du terrain située dans la *bande de constructibilité secondaire\**.

Pour les constructions ayant une autre destination que celles visées ci-avant, *l'emprise au sol\** n'est pas réglementée.

### 2.4.1.3 Dans le secteur UCe3p

#### a. Dans la bande de constructibilité principale\*

*L'emprise au sol\** des constructions est différente selon la nature du projet :

- pour les constructions édifiées sur des terrains nus existants à la date d'approbation du PLU-H, *l'emprise au sol\** n'est pas réglementée ;
- pour la reconstruction d'une construction, *l'emprise au sol\** est limitée à celle de la construction démolie augmentée de 30 m<sup>2</sup> ;
- pour *l'extension\** d'une *construction existante\** à la date d'approbation du PLU-H, *l'emprise au sol\** est limitée à celle de la construction existante, à cette même date, augmentée de 30 m<sup>2</sup>.

#### b. Dans la bande de constructibilité secondaire\*

Les constructions édifiées sur des terrains nus existants à la date d'approbation du PLU-H, ainsi que la reconstruction d'une construction démolie ne peuvent pas être implantées dans la *bande de constructibilité secondaire\**.

*L'extension\** d'une construction existante à la date d'approbation du PLU-H, dont *l'emprise au sol\** est limitée à 30 m<sup>2</sup>, peut être implantée dans la *bande de constructibilité secondaire\**.

## 2.4.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux documents graphiques du règlement un *coefficient d'emprise au sol\**, sa valeur se substitue aux dispositions prévues aux paragraphes 2.4.1.1 a et b, 2.4.1.2 a et b, sauf pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.4.3 - Règles alternatives

Une *emprise au sol\** des constructions différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- a. l'*extension\** d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, présentant une *emprise au sol\** supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors qu'elle est limitée à une augmentation de 5% de l'*emprise au sol\** existante, à la date d'approbation du PLU-H. Cette disposition n'est pas applicable dans le secteur **UCe3p**.
- b. l'**isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire** en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, présentant une *emprise au sol\** supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.5 - Hauteur des constructions

### 2.5.1 - Règle générale

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations nécessaires à un service public peuvent avoir une *hauteur\** différente de celle fixée dans la présente section 2.5, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la *hauteur\** de la construction est déterminée afin de répondre à ces contraintes tout en prenant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ou l'installation.

#### 2.5.1.1 – La hauteur de façade des constructions dans les secteurs UCe3a et UCe3b

##### a. La hauteur graphique

La *hauteur de façade\** maximale des constructions figure aux documents graphiques du règlement (plan des hauteurs, plan de zonage ou plan masse). Elle peut également figurer à l'intérieur de la délimitation de l'*emprise des polygones d'implantation\**.

##### b. La modulation de la hauteur de façade

Pour les constructions implantées dans la *bande de constructibilité principale\**, présentant une longueur de *façade\** sur une même voie supérieure ou égale à 30 mètres, le projet est conçu en intégrant une modulation de hauteur.

Dans ce cas, la *hauteur de façade\** maximale, fixée au paragraphe « a » ci-avant, peut être dépassée de la hauteur d'un *niveau\** sur une partie de la construction dès lors que ce dépassement est compensé par la réduction de la *hauteur de façade\** maximale, au même prorata sur une autre partie de la construction.

### c. La hauteur des rez-de-chaussée

Le *niveau\** de rez-de-chaussée des constructions ou parties de construction implantées en *limite de référence\** ou en limite de la  *marge de recul\** qui :

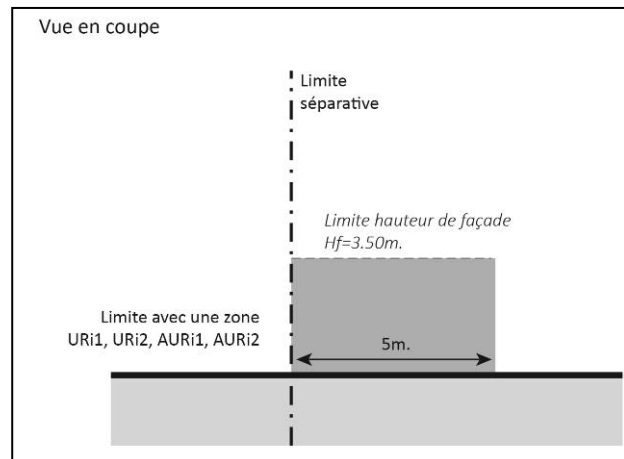
- soit sont concernées par l'application d'un *linéaire artisanal et commercial\** ou un *linéaire toutes activités\** ;
- soit ont une destination autre que l'habitation ;
- soit ont une *hauteur de façade\** supérieure ou égale à 19 mètres ;

présente une hauteur minimale de 3,50 mètres sur une profondeur minimale de 7 mètres.

### d. Le gabarit dans la bande de constructibilité secondaire

Dans la *bande de constructibilité secondaire\**, dès lors qu'une *limite séparative\** du terrain correspond à la limite d'une zone URi1, URi2, AURi1, et AURi2, la *hauteur de façade\** maximale des constructions est limitée par un gabarit qui est déterminé par :

- une verticale élevée à l'aplomb de la limite séparative d'une hauteur de 3,50 mètres,
- un plan horizontal vers l'intérieur du terrain, ayant pour base le sommet de la verticale (cf. schéma en coupe).



Ce gabarit s'applique sur une profondeur de 5 mètres comptés perpendiculairement par rapport à la *limite séparative\**.

#### 2.5.1.2 – La hauteur de façade des constructions dans le secteur UCe3p

La *hauteur de façade\** maximale des constructions est différente selon la nature du projet :

- au plus égale à 10 mètres, pour les constructions édifiées sur des terrains nus existants à la date d'approbation du PLU-H ainsi que pour les *extensions\** des *constructions existantes\** ;
- au plus égale à 10 mètres, pour les reconstructions dès lors que la construction démolie avait une *hauteur de façade\** inférieure ou égale à 10 mètres ;
- au plus égale à la hauteur de la façade de la construction démolie, dès lors que cette dernière avait une *hauteur de façade\** supérieure à 10 mètres ;
- au plus égale à la *hauteur de la façade\** de la *construction existante\**, pour les *extensions\**.

### 2.5.1.3 – Le volume enveloppe de toiture et de couronnement (VETC)

#### a. Dans les secteurs UCe3a et UCe3b

Le *volume enveloppe de toiture et de couronnement\** (VETC) s'inscrit dans le volume enveloppe délimité par le VETC *intermédiaire\**.

Pour les constructions ou parties de construction ne comportant qu'un *niveau\**, seul le VETC *bas\** est applicable.

#### b. Dans le secteur UCe3p

Les *volumes enveloppe de toiture et de couronnement\** (VETC) sont :

- le VETC *bas\** pour les constructions dont la *hauteur de façade\** est inférieure ou égale à 10 mètres ;
- le VETC *correspondant à celui de la construction démolie en cas de reconstruction.*

### 2.5.2 - Règles alternatives

Une hauteur de construction différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- a. **la construction ou l'*extension\** d'une construction qui est inscrite au sein d'une séquence** d'un ensemble de constructions ou située entre deux constructions ayant des hauteurs différentes d'un niveau au moins, de celles prévues par la règle. Dans l'objectif de garantir un épannelage harmonieux, **la hauteur de façade\*** prévue par la règle peut être modulée (réduite ou augmentée) au maximum de la hauteur d'un *niveau\** sur tout ou partie de la construction.

L'harmonie de l'épannelage est appréciée sans tenir compte des constructions dont la hauteur est hors d'échelle au regard de celle prévue par la règle.

Toutefois, en présence d'un plan des hauteurs, dès lors qu'une construction située dans la *bande de constructibilité principale\** est implantée en contiguïté d'une construction voisine présentant une *hauteur de façade\** :

- inférieure, d'un niveau au moins, à la hauteur maximale autorisée, la *hauteur de façade\** de ladite construction est minorée d'un niveau-;
- supérieure, d'un niveau au moins, à la hauteur maximale autorisée, la *hauteur de façade\** de ladite construction est majorée d'un niveau.

La minoration ou la majoration d'un niveau de la hauteur de façade\* peut être mise en œuvre sur tout ou partie de la construction dans l'objectif de la recherche d'un épannelage harmonieux.

- b. **la construction ou l'*extension\** d'une construction au sein d'un périmètre d'intérêt patrimonial\*** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant qu'*élément bâti patrimonial\** aux documents graphiques du règlement, dès lors que la *hauteur de construction\** est adaptée de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit ensemble ou élément patrimonial.

- c. la *hauteur de façade\** d'une construction qui, en raison des **caractéristiques particulières du terrain\***, telles qu'une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies, ne peut pas être conforme à la règle pour obtenir une volumétrie harmonieuse de la construction. Dans ce cas, la *hauteur de façade\** est adaptée afin que la volumétrie de la construction favorise son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- d. l'*extension\* d'une construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, dont les caractéristiques de hauteur ne sont pas conformes aux règles de hauteur des constructions, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction initiale.
- e. l'*isolation par surélévation d'une toiture d'une construction existante*, à la date d'approbation du PLU-H, présentant une *hauteur\** supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

## CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE

---

### 3.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres

L'aménagement des espaces libres ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti mais il est intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité. Il concourt à :

- l'insertion des constructions dans leur paysage urbain et à la qualité des transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels ;
- l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
- l'enrichissement de la biodiversité en ville ;
- la gestion de l'eau pluviale et de ruissellement.

**Selon leur nature et leur vocation** (espaces de circulation, terrasses, cours, jardins, bassins...), l'aménagement paysager des espaces libres, outre les dispositions prévues aux sections 3.2 et 3.3 ci-après, est approprié à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne.

**Le traitement des espaces libres prend également en compte :**

- **la topographie, la géologie et la configuration du terrain**, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement. Les moyens concourant à la limitation du volume et de la vitesse des eaux de ruissellement sont recherchés : le choix des matériaux du revêtement des espaces libres permettant l'infiltration de l'eau, la création de murets constituant des guides pour un écoulement des eaux en travers de la pente, la plantation de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation... ;

- **la gestion de l'eau pluviale**, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la partie I du règlement. Il convient, en particulier, de limiter au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues...);
- **la superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés** et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique;
- **les plantations existantes sur le terrain** afin de maintenir des sujets d'intérêt, identifiés aux documents graphiques réglementaires, dans l'aménagement des espaces végétalisés.

### 3.2 - Le traitement des espaces libres : aspects quantitatifs

#### 3.2.1 - Le coefficient de pleine terre

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics le *coefficient de pleine terre\** ne leur est pas applicable dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

##### a. Dans les secteurs UCe3a et UCe3b

Le *coefficient de pleine terre\** est au minimum de 15%.

##### b. Dans le secteur UCe3p

Le *coefficient de pleine terre\** n'est pas réglementé.

#### 3.2.2 - Le coefficient de pleine terre graphique

Dès lors que figure aux documents graphiques du règlement un *coefficient de pleine terre\** graphique, sa valeur se substitue aux dispositions prévues aux paragraphes 3.2.1. a et b.

#### 3.2.3 - Règle alternative

Les travaux, les *extensions\** et changements de destination, affectant une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, implantée sur un terrain ou partie de terrain, présentant une surface de *pleine terre\** inférieure à celle prévue par la règle, peuvent être admis dès lors qu'ils n'ont pas pour effet de réduire la surface de *pleine terre\** existante avant travaux.

### 3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

#### 3.3.1 - Les espaces de pleine terre

L'intégralité de la surface des espaces de *pleine terre*\*, issue de l'application de la section 3.2, doit être obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable tels que les cheminements stabilisés, les surfaces engravillonnées, les dalles alvéolaires engazonnées.

Leur traitement végétal privilégie une composition utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée, dès lors que leur superficie le permet.

Un arbre de haute tige est maintenu ou planté par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de la surface de *pleine terre*\* minimale exigée par la règle.

#### 3.3.2 - Les autres espaces libres

Les *espaces libres*\*, autres que les espaces de *pleine terre*\*, reçoivent un traitement paysager minéral ou végétal au regard du contexte environnant.

- a. **Les espaces sur dalle** non affectés à un usage privatif, qui n'entrent pas dans le décompte de l'*emprise au sol*\* des constructions, sont, dans la majeure partie de leur superficie, végétalisés conformément aux dispositions établies au 3.1.6.1 de la Partie 1. Une végétalisation intensive est à privilégier.
- b. **Les aires de stationnement en surface** sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité.
- c. **Le traitement au sol des aires de stationnement** permet de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.
- d. **Le tracé des espaces de circulation automobile** est conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain.
- e. **Le traitement des circulations piétonnes** privilégie l'emploi de revêtements perméables.
- f. **L'espace compris entre la limite de référence\*** et les constructions de *premier rang*\* fait l'objet d'un traitement paysager minéral ou végétal de qualité. Les espaces permettant d'accéder aux aires de stationnement ou les rampes d'accès aux parcs de stationnement en sous-sol demeurent discrets et s'intègrent à la composition paysagère de cet espace.



## CHAPITRE 4 - QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

---

Les constructions, travaux, ouvrages compris dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « UNESCO » doivent être compatibles avec les orientations définies par celle-ci.

### 4.1 - Insertion du projet

Cette zone correspond à des tissus urbains marqués par une forte mixité de l'habitat et des activités économiques. Ils sont constitués, sur un parcellaire profond et étroit, par un front bâti continu le long des rues à l'arrière duquel se développe généralement un bâti en lanterne.

Les objectifs poursuivis sont, tant pour les constructions nouvelles que les travaux sur *constructions existantes\** :

- valoriser ces tissus urbains dans le respect de leur organisation morphologique et fonctionnelle,
- favoriser l'implantation de constructions à destinations autres que le logement et le bureau à l'arrière des terrains,
- d'organiser une végétalisation d'accompagnement à l'arrière des terrains,
- dans le secteur UCe3p, préserver le gabarit des constructions aux abords de certaines rues patrimoniales

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur et respecter les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine.

#### 4.1.1 - Conception du projet dans son environnement urbain et paysager

- a. La conception du projet privilégie son insertion dans la morphologie urbaine de la zone considérée en prenant en compte son environnement urbain et paysager.
- b. La conception d'un projet implanté dans la *bande de constructibilité secondaire\** doit permettre ultérieurement la création d'un front bâti en bande de constructibilité principale, conformément aux objectifs de la zone.
- c. L'utilisation de matériaux renouvelables, biosourcés, bas carbone, sains et recyclables, ainsi que le réemploi de matériaux issus notamment de la démolition sont privilégiés afin de diminuer l'empreinte carbone de la construction.
- d. L'intégration des équipements publics ou d'intérêt collectif prend en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, tout en affirmant leur rôle dans l'espace urbain et leur identité par une architecture particulière.

#### 4.1.2 - Bioclimatisme et énergies renouvelables

- a. Le choix de l'orientation et de l'organisation des volumétries du projet prennent en compte les caractéristiques du site, tels que le relief et l'exposition.
- b. La conception des constructions à destination d'habitation privilégie la création de logements bénéficiant d'une double orientation et favorisant la ventilation naturelle des bâtiments.
- c. Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable sont intégrés à la conception générale du projet, de façon à éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes et de la qualité paysagère de son environnement.
- d. L'utilisation de matériaux ou de revêtements à faible absorption du rayonnement solaire et de couleur claire, ainsi que la végétalisation des façades, lorsque cette dernière est adaptée, sont à privilégier afin de concourir à la limitation des phénomènes d'îlot de chaleur.
- e. Les toitures-terrasses sont soit végétalisées de manière intensive, soit couvertes d'un dispositif d'énergies renouvelables, soit engravillonnées ou traitées par une peinture ou un revêtement de couleur claire.

#### 4.1.3 - Les mouvements de terrain (affouillements, exhaussements)

Les mouvements de terrain (affouillements, exhaussements), réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction et nécessaires à l'implantation de constructions, sont limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une transformation importante du site.

En outre, l'amplitude de mouvements de terrain d'assiette de la construction, hors *emprise au sol\** de celle-ci, y compris les niveaux en sous-sol et non compris les terrasses d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre, ne doit pas excéder :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est inférieure à 15 % ;
- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est comprise entre 15 et 30 % ;
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est supérieure à 30 %.

Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être mise en œuvre dès lors qu'elle a pour objet :

- une meilleure insertion de l'opération d'aménagement ou de construction dans le site compte tenu de leurs caractéristiques respectives ;
- de lutter contre les risques et les nuisances réglementés par une servitude d'utilité publique et la partie I du règlement ;
- de combler les excavations non naturelles.

## 4.2 - Qualité des constructions

### 4.2.1 - Volumétrie, rythme du bâti et qualité des façades

- a. Les volumétries ainsi que l'ordonnancement des constructions sont guidés par la composition urbaine et paysagère générale du projet.
- b. Par le traitement de l'aspect extérieur, le projet prend en compte les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale, y compris contemporaine.
- c. Les constructions présentent une simplicité de volume tout en favorisant des rythmes et des épannelages variés, caractéristiques du parcellaire en lanière et des rues des tissus de faubourg. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.
- d. En limite de zone, une attention particulière est portée sur la volumétrie des constructions pour assurer une transition adaptée.

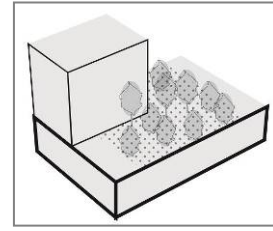
### 4.2.2 - Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement (VETC)

- a. Le *Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement\** « intermédiaire » est privilégié. Néanmoins, le Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement « bas » est admis dès lors qu'il contribue à l'équilibre des proportions de la construction au regard de la volumétrie du projet et de la hauteur de façade de la construction, tout en prenant en compte les caractéristiques du tissu urbain environnant.
- b. Le VETC fait l'objet d'un traitement architectural de qualité. Tous les équipements techniques autorisés dans le Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement, tels que système de refroidissement, chauffage, accès aux toitures sont intégrés qualitativement de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction et à la perception du paysage urbain. En cas de toiture à pans, les panneaux solaires sont intégrés dans le pan de toiture.
- c. Différents types de toiture tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade de la construction.

Le projet recherche une simplicité de toiture et limite la multiplicité des formes de toitures.

- d. Le traitement des toitures terrasses privilégie l'emploi de matériaux, procédés de finition qualitatifs ou facilitant la végétation spontanée telle que de la pouzzolane, des billes d'argiles. Les étanchéités, notamment à base d'asphalte et matériau de même nature ou synthétique, sont masquées.

- e. Les toitures terrasses des parties de constructions qui développent une emprise au sol plus importante que celle des niveaux supérieurs sont végétalisées de préférence de manière intensive ou sont utilisées pour la rétention des eaux pluviales, sur la majorité de leur surface, sauf dans le cas de contraintes techniques ou d'utilisation de la toiture à un usage particulier tel que circulation, usage privatif.



- f. La réalisation des toitures végétalisées, de préférence de manière intensive, privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant l'entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité de l'aménagement.
- g. Les garde-corps font l'objet d'une mise en œuvre qualitative et sont intégrés, de façon à éviter une dénaturation de la construction.

#### 4.2.3 - Qualité des façades et pignons

- a. Les constructions s'inscrivant dans un front bâti respectent l'ordonnement des façades environnantes. La composition de la façade prend en compte :
- le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue ou d'une séquence urbaine cohérente ;
  - les éléments de modénature des constructions environnantes ;
  - la densité des baies des constructions voisines et leurs proportions ;
  - le caractère dominant « vertical » des ouvertures, à l'exception des fonds de loggias, sans faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans l'ordonnement des façades voisines.

Une attention particulière doit être portée aux raccordements aux constructions limitrophes, notamment lorsque ces dernières s'implantent en recul.

- b. La conception du projet limite, dans la mesure du possible, la création de mur pignon aveugle, visible dans la perspective des voies, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact.
- c. Tous les équipements techniques nécessaires au fonctionnement du bâti, tels que système de refroidissement, chauffage, système d'occultation, descente d'eaux pluviales en façade, sont intégrés à la construction, sans émergence en façade ou avec une émergence réduite compte tenu des caractéristiques des équipements, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du projet. Les systèmes d'occultation orientables sont privilégiés.

d. Les saillies et autres débords sur le domaine public.

Tout débord de construction en saillie sur le domaine public s'intègre à son environnement bâti, profite à la qualité architecturale de la construction et se situe au-dessus d'une hauteur de 4,30 mètres, à l'exception :

- des terrasses des commerces en rez-de-chaussée ;
- des vitrines, des éléments décoratifs et autres saillies à caractère ornemental (seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis, encadrements, pilastres et nervures,...), d'une profondeur au plus égale à 15 centimètres ;
- des dispositifs de protection contre le rayonnement solaire et d'isolation thermique par l'extérieur sur construction existante, d'une profondeur au plus égale à 15 centimètres.

Les volumes habitables, construits en encorbellement par rapport au domaine public, sont prohibés. Toutefois, cette règle fait l'objet d'adaptations pour permettre la réalisation d'ouvrages d'architecture ponctuels ou rythmés lorsque le caractère des constructions avoisinantes ou le projet le justifie.

Les balcons et surfaces extérieures non closes en surplomb par rapport au domaine public sont admis dans des proportions modérées dès lors qu'ils contribuent à l'harmonisation de la construction avec son environnement bâti. Afin de préserver la perception de front bâti, il peut être exigé que les balcons ou terrasses en surplomb par rapport au domaine public comportent des garde-corps fins et ajourés.

Dans les cas visés aux deux alinéas précédents, le porte-à-faux maximum de ces volumes habitables, balcons ou surfaces extérieures non closes est limité à : 0,60 mètre si la largeur de la voie est inférieure ou égale à 12 mètres et 0,80 mètre si la largeur de la voie est supérieure à 12 mètres.

Dans les pans coupés situés aux angles des rues, le porte-à-faux maximum autorisé correspond à la rue la plus large.

**4.2.4 - Traitement des rez-de-chaussée ou socles**

- a. Les soubassements des constructions donnant sur rue sont conçus avec des matériaux répondant particulièrement à des critères de durabilité, de solidité et d'entretien. Les façades des locaux situés en rez-de-chaussée ou au premier niveau, le long d'espaces collectifs, sont conçues pour participer à l'animation de ces espaces. En particulier les murs pleins peuvent être interdits, les systèmes de fermeture opaque et les procédés opacifiant ou rétro réfléchissant sont limités au strict besoin des vitrines des locaux d'activités.

- b. La surélévation du plancher bas du rez-de-chaussée, par rapport à la rue, telle qu'admise dans la partie I du présent règlement peut être :
  - mise en œuvre dès lors qu'elle assure une meilleure habitabilité des logements situés en rez-de-chaussée ;
  - interdite dès lors qu'elle est de nature à porter atteinte à la préservation et à la mise en valeur de l'ordonnancement architectural des constructions environnantes et des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel s'insère le projet.
- c. La conception des rez-de-chaussée, et particulièrement leur hauteur, est guidée par la recherche d'une harmonie avec celle des constructions voisines.
- d. La conception du rez-de-chaussée met en valeur les halls d'entrée en favorisant leur caractère traversant et limite l'impact des accès de service. Les percements du rez-de-chaussée participent à la composition d'ensemble de la façade.
- e. Les accès au stationnement en sous-sol sont, sauf impossibilité technique, intégrés au volume bâti, dans l'alignement de la façade.

#### 4.2.5 - Matériaux et Couleurs

- a. **Le choix des matériaux** utilisés en façade :
  - contribue à l'insertion harmonieuse de la construction dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine ;
  - évite, au regard de leur pérennité, une trop grande diversité de matériaux dans une même façade.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses sont revêtus d'un parement, d'un enduit lisse ou d'une peinture afin de ne pas rester apparents.

Toutefois, l'emploi brut de matériaux est possible à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction.

- b. **Le choix des couleurs** contribue à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :
  - permet une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
  - respecte l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
  - souligne le parti architectural, tel que le rythme des façades.

#### 4.2.6 - Ravalement, isolation par l'extérieur et énergies renouvelables

- a. Lors de travaux de ravalement des façades, les modénatures, les balcons d'origine sont mis en valeur dès lors qu'ils contribuent à la qualité architecturale de la construction.

- b. Les travaux d'isolation par l'extérieur sur le bâti existant privilégient des matériaux renouvelables. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés. Une attention particulière doit être portée aux raccordements aux constructions *contiguës*\*
- c. Tout projet de ravalement ou de réhabilitation de façades développant un linéaire important contribue à la création d'un rythme visant à fragmenter visuellement ce linéaire. En outre, le ravalement intègre la réhabilitation ou le renouvellement du mobilier de façade (garde-corps, jalousies, lambrequins, persiennes...).

### 4.3 - Traitement des clôtures

#### 4.3.1 - Règle générale pour tout type de clôtures

- a. Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes. La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune. Le choix des matériaux privilégient leur caractère durable.
- b. Dès lors que les clôtures sont ajourées, elles peuvent être doublées de plantations composées d'essences variées, non invasives, adaptées à chaque site.

#### 4.3.2 - Règles particulières pour les clôtures implantées en limite de référence

- a. La clôture assure le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public, lorsque les constructions s'implantent en recul.

Les clôtures implantées le long de la limite de référence sont constituées :

- soit d'un dispositif rigide à claire voie de type barreaudage, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, sans pouvoir excéder 2 mètres ;
- soit d'un mur plein pour respecter une harmonie d'ensemble avec les constructions et les clôtures avoisinantes.

- b. Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures présentant des caractéristiques différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.
- c. Les portails et autres dispositifs d'accès s'inscrivent dans la continuité des murs et clôtures tout en recherchant une unité de matériaux. Pour des raisons fonctionnelles et de sécurité, les portails peuvent toutefois être implantés en recul.

Les dispositifs d'accès sont limités aux besoins fonctionnels du projet.

- d. L'aménagement paysager et les clôtures sont conçus pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels, dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être observées depuis des espaces publics.

#### **4.3.3 - Règles particulières pour les clôtures implantées en limites séparatives**

Les clôtures s'élèvent à une hauteur maximale de 2 mètres. Dès lors qu'elles sont ajourées, elles peuvent être doublées de plantations composées d'essences variées, non invasives, adaptées à chaque site.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures présentant des caractéristiques différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

#### **4.3.4 - Dispositifs de séparation à l'intérieur d'une même propriété**

Par leurs caractéristiques d'aspect et de hauteur moindre, les dispositifs de séparation à l'intérieur d'une même propriété doivent s'inscrire harmonieusement dans la composition d'ensemble du bâti et des espaces libres organisant l'unité foncière.

### **4.4 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions**

#### **4.4.1 - Les ouvrages de télécommunication et de raccordement aux réseaux**

- a. Les ouvrages techniques de raccordement aux réseaux tels que les postes électriques, de gaz, numériques sont intégrés dans la construction. En cas d'impossibilité technique avérée, il est demandé une insertion qualitative dans les clôtures, ainsi qu'un traitement architectural de qualité.
- b. Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, sont enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés.  
Toutefois, des modalités autres que l'enfouissement sont admises pour des motifs techniques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.
- c. Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrage ou d'équipement permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, s'intègrent à la construction ou à leur environnement en prenant en compte:
  - leur localisation ;
  - leur dimension et leur volume ;
  - leur teinte ;
  - leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
  - leurs contraintes techniques destinées à en assurer le bon fonctionnement.

#### **4.4.2 - Gestion des déchets**

L'aménagement ou l'espace nécessaire à la gestion des déchets sont intégrés de préférence dans les constructions.

Lorsque les points de présentation des déchets ménagers aux fins de collecte sont situés en dehors des constructions, ils s'inscrivent de manière qualitative par un traitement minéral ou végétal.



## CHAPITRE 5 - DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

---

### 5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 5.2 - Stationnement

#### 5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul se situent au chapitre 5 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

#### 5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

##### 5.2.2.1 Modalités différenciées selon la destination des constructions et le secteur de stationnement

Outre les dispositions prévues dans la partie I du règlement (chapitre 5) et au chapitre 3 du présent règlement de zone, les modalités de réalisation des places de stationnement exigibles sont différenciées selon la *destination des constructions\** et les *secteurs de stationnement\** :

- a. Pour les constructions à destination d'habitation, bureau, commerce de détail, artisanat destiné principalement à la vente de biens et services, restauration et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'hébergement hôtelier et touristique :
  - dans les secteurs de stationnement Aa, Ab, B et C : les places de stationnement sont réalisées en sous-sol ;
  - dans les secteurs de stationnement Da, Dab, Db, et Dc : les places de stationnement sont réalisées en sous-sol, sauf en cas soit de contraintes techniques ou liées aux caractéristiques de l'opération et de la configuration de son terrain d'assiette (terrain de faible superficie...), soit d'une insertion urbaine complexe, soit du respect de caractéristiques patrimoniales ;
  - dans le secteur de stationnement E : les places de stationnement peuvent être réalisées soit en sous-sol, soit en surface.
- b. Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, de cinéma ou de centre de congrès et d'exposition : aucune modalité particulière n'est imposée. Toutefois, le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion urbaine et paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

- c. Pour les constructions ayant une autre destination que celles définies aux paragraphes "a" et "b" ci-avant : les modalités de réalisation des places de stationnement ne sont pas règlementées.
- d. Dans tous les cas, la réalisation de places de stationnement sous forme de boxes en surface est interdite.

#### 5.2.2.2 Modalités d'application de l'obligation de réaliser les places en sous-sol

Dès lors qu'est imposée la réalisation des places de stationnement en sous-sol, cette obligation n'est pas applicable, sous réserve d'une insertion qualitative des aires de stationnement dans la composition urbaine et paysagère du projet :

- a. aux constructions situées dans un secteur soumis à un risque ou à une protection qui engendre une contrainte strictement incompatible d'un point de vue technique avec la réalisation de places de stationnement en sous-sol ;
- b. aux constructions implantées sur des terrains en forte pente dès lors que la mise en œuvre de places de stationnement en sous-sol rend la réalisation du projet impossible d'un point de vue technique ou incompatible avec sa bonne insertion paysagère ;
- c. aux places de stationnement nécessaires aux personnes à mobilité réduite ;
- d. aux places de stationnement destinées aux livraisons, aux camions et autocars, aux véhicules de secours et ambulances ;
- e. à la réalisation en rez de chaussée, dans une *construction existante\** faisant l'objet du projet, de 4 places de stationnement au moins dès lors que ces dernières sont desservies par un accès unique sur voie et que leur localisation n'est pas concernée par l'application soit d'un *linéaire commercial ou artisanal\**, soit d'un *linéaire toutes activités\** inscrits aux documents graphiques du règlement ;
- f. dans le cas de la réalisation des places de stationnement dans un parking silo.

## CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### 6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 6.2 - Assainissement

Les dispositions réglementaires relatives à l'assainissement se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 6.3 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.



# Zone UCe4

## Bourg et Village

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone de centralité multifonctionnelle qui correspond aux bourgs, villages et certains hameaux, dont le caractère commun de l'organisation urbaine est un rapport fort du bâti avec la rue.

Les objectifs poursuivis sont de préserver les caractéristiques morphologiques et architecturales de chaque bourg, village et hameau, et d'assurer leur transition avec leur environnement urbain ou naturel tout en pérennisant leur rôle de centralité en favorisant, selon le contexte local, l'implantation d'activités commerciales ou de services.

La zone comprend deux secteurs qui se distinguent par une gestion différenciée des terrains à l'arrière du front bâti le long des voies : modérément construits (secteur UCe4a), faiblement construits à dominante végétale (secteur UCe4b).

#### Rappels :

Outre les dispositions du présent règlement de zone s'appliquent également :

- les définitions et dispositions communes prévues dans la partie I du règlement ;
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés dans la partie I du règlement.
- les prescriptions d'urbanisme règlementaires et les dispositions des périmètres d'intérêt patrimonial et des éléments bâtis patrimoniaux figurant dans la partie III du règlement qui est intégrée dans le dossier de chaque commune.

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant dans la partie I du règlement :

"Définitions et dispositions communes"

Il y a lieu de s'y reporter pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et en faire une juste application.

## CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE ET AFFECTATION DES SOLS ET ACTIVITÉS

---

### 1.1 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

#### 1.1.1 - Destinations des constructions ou de parties de construction interdites

- a. Néant

#### 1.1.2 - Usages des sols et natures d'activités interdites

- a. Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone.
- b. L'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- c. L'implantation, hors des *terrains aménagés\** à cet effet :
  - de résidence démontable ;
  - de résidence mobile de loisirs et des gens du voyage ;
  - d'habitation légère de loisirs, de caravane et de tente.
- d. Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs.

### 1.2 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

#### 1.2.1 - Conditions particulières liées à la destination des constructions, à la nature des travaux et leur localisation

- a. Les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat destiné principalement à la vente de biens et services, dès lors que leur surface de plancher est, par unité de commerce, au plus égale soit à 100 m<sup>2</sup>, soit au plafond indiqué dans les périmètres de *polarité commerciale\** figurant aux documents graphiques du règlement.

Ce seuil n'est pas applicable aux commerces liés aux deux-roues et à l'automobile (tels que vente de véhicules, concessions automobiles, stations de carburant).

Dans tous les cas, est admise une augmentation de 10% de la surface de plancher destinée au commerce de détail et à l'artisanat destiné principalement à la vente de biens et services existante à la date d'approbation du PLU-H.

- b. **Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique**, dans la limite soit de 40 chambres, soit du plafond indiqué dans les périmètres de *polarité d'hébergement hôtelier et touristique\** figurant aux documents graphiques du règlement.

Dans tous les cas, est admise une augmentation de 20% du nombre de chambres existantes à la date d'approbation du PLU-H.

- c. **Les constructions à destination de bureau**, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale soit à 5 000 m<sup>2</sup>, soit au plafond indiqué dans les périmètres de *polarité bureau\** figurant aux documents graphiques du règlement.
- d. **L'extension mesurée des constructions à destination d'exploitation agricole**, existantes à la date d'approbation du PLU-H, dès lors qu'elle est compatible avec les caractéristiques dominantes de la zone.
- e. **Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale** ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.
- f. **Les dépôts de véhicules** d'une contenance d'au moins 10 unités.
- g. **Les dépôts de matériaux** non couverts, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement.
- h. **Les affouillements ou exhaussements** des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
- des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
  - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

### 1.2.2 - Conditions liées aux bandes de constructibilité principale et secondaire

Les dispositions du règlement peuvent être différentes selon que le projet est localisé sur un *terrain\** ou une partie de terrain qui est compris dans *la bande de constructibilité principale\** ou dans la *bande de constructibilité secondaire\**.

#### 1.2.2.1 La profondeur de la bande de constructibilité principale

La profondeur de la *bande de constructibilité principale\** est fixée à 20 mètres.

#### 1.2.2.2 Condition de constructibilité dans la bande de constructibilité secondaire

##### Dans le secteur UCe4b

Dans la *bande de constructibilité secondaire\**, les constructions sont admises dès lors qu'il s'agit :

- de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;

- d'*annexes\** ;
- d'*extension\** de constructions existantes à la date d'approbation du PLU-H ;
- de stationnements réalisés en sous-sol ;
- de balcons et d'oriels.

## **CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées**

Les présentes dispositions s'appliquent aux seules *constructions de premier rang\**.

#### **2.1.1 - Règle générale**

- a. Les *constructions principales\** sont implantées en *limite de référence\** ou en limite de la *marge de recul\** sur un linéaire minimal continu de 7 mètres ou sur toute la façade du *terrain\** lorsque cette dernière est inférieure à 7 mètres.

Une implantation en *limite de référence\** ou en limite de la *marge de recul\** ne fait pas obstacle à la réalisation de reculs ponctuels de la *façade\** de la construction, en implantation ou en élévation, pour répondre à des motifs de composition architecturale.

Au-delà du linéaire minimal continu de 7 mètres, les constructions ou parties de construction peuvent être implantées en *limite de référence\** ou en limite de la *marge de recul\** ou en *recul\** de ces dernières. Afin de garantir une insertion cohérente de la construction, le choix d'implantation tient compte des caractéristiques morphologiques et architecturales dominantes de l'environnement urbain dans lequel la construction s'inscrit. Dans le cas d'une implantation partielle en *recul\**, la continuité visuelle du bâti le long de la *limite de référence\** ou la limite de la *marge de recul\** est assurée par des éléments bâtis tels que murs de clôture, portails, dont l'aspect et les proportions correspondent à cet objectif.

- b. Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations nécessaires à un service public peuvent être implantées en *limite de référence\** ou en limite de la *marge de recul\** ou en *recul\** de ces dernières, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantation prend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ou l'installation.



### 2.1.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- a. l'implantation d'une construction qui s'inscrit dans une séquence urbaine significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle, dès lors que le choix d'implantation de la construction permet l'inscription de cette dernière en harmonie avec l'organisation urbaine environnante et celle du front bâti constitué dans lequel elle s'insère.
- b. l'implantation d'une construction qui ne peut pas être conforme à la règle, en raison de la préservation ou de la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité, identifié aux documents graphiques du règlement (*espace boisé classé\**, *délimitation d'espace de pleine terre\**, *terrain urbain cultivé et terrain non bâti pour le maintien de continuités écologiques\** et *espace végétalisé à valoriser\**), ou à titre exceptionnel si des arbres non identifiés présentent une qualité remarquable compte tenu de leur nature, caractéristiques et localisation. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin de mettre en valeur cet élément ou cet espace, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- c. l'implantation d'une construction au sein d'un *périmètre d'intérêt patrimonial\** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant qu'*élément bâti patrimonial\** aux documents graphiques du règlement, dès lors que le choix d'implantation de la construction est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial.
- d. l'implantation d'une construction en contiguïté d'une *construction principale existante\** édifée sur un terrain *contigu\** dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle s'inscrit, pour tout ou partie, dans la continuité de la construction voisine existante en prenant également en compte sa volumétrie.
- e. l'implantation d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du *terrain\** telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs *limites de référence\** (terrain d'angle notamment), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- f. l'implantation d'une construction édifée sur un terrain desservi par au moins deux voies ou places sur deux côtés opposés, si les dimensions du terrain sont telles que l'application des autres dispositions du règlement oblige à ne construire que sur une seule *limite de référence\** ou *limite de la marge de recul\**.
- g. l'*extension\** d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

- h. l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, implantée en *limite de référence\** ou en limite de la *marge de recul\**, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.
- i. les aménagements d'espaces et l'édification de constructions constituant le stationnement des vélos ou le point de présentation des déchets ménagers aux fins de collecte, sous réserve d'une insertion qualitative du projet à son environnement urbain et paysager au regard de ses caractéristiques dominantes.

## 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 2.2.1 - Règle générale

#### 2.2.1.1 - Dans la bande de constructibilité principale

Les constructions sont implantées :

- sur une *limite séparative latérale\** au moins, pour les *terrains\** ayant une façade inférieure ou égale à 18 mètres sur la *limite de référence\** ;
- sur une *limite séparative latérale\** au plus, pour les *terrains\** ayant une façade supérieure à 18 mètres sur la *limite de référence\**.

Afin de créer un rythme des façades et de volumétrie des constructions, une *césure\** ou un *fractionnement\** peut être mis en œuvre, selon les modalités prévues au chapitre 4 du présent règlement, si la construction développe, en *limite de référence\** ou en limite de la *marge de recul\**, une longueur de *façade\** importante au regard des caractéristiques des façades environnantes.

En cas de *retrait\**, ce dernier est au moins égal à la moitié de la *hauteur de façade\** de la construction ( $R \geq H_f/2$ ), avec un minimum de 4 mètres.

#### 2.2.1.2 - Dans la bande de constructibilité secondaire

Les constructions sont implantées en *retrait\** des *limites séparatives\**.

Le *retrait\** est au moins égal à la moitié de la *hauteur de façade\** de la construction ( $R \geq H_f/2$ ), avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois, peuvent être implantées en *limite séparative\** les constructions dont la hauteur de *façade\** est au plus égale à 3,50 mètres, sur une profondeur minimale correspondant au *retrait\** imposé ci-avant.

### 2.2.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- a. l'implantation d'une construction qui s'inscrit dans une séquence urbaine significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle, dès lors que le choix d'implantation de la construction permet l'inscription de cette dernière en harmonie avec l'organisation urbaine et celle du front bâti constitué dans lequel elle s'insère.
- b. l'implantation d'une construction qui ne peut pas être conforme à la règle, en raison de la préservation ou de la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité, identifié aux documents graphiques du règlement (*espace boisé classé\**, *délimitation d'espace de pleine terre\**, *terrain urbain cultivé et terrain non bâti pour le maintien de continuités écologiques\** et *espace végétalisé à valoriser\**), ou à titre exceptionnel si des arbres non identifiés présentent une qualité remarquable compte tenu de leur nature, caractéristiques et localisation. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin de mettre en valeur cet élément ou cet espace, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- c. l'implantation d'une construction au sein d'un *périmètre d'intérêt patrimonial\** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant qu'*élément bâti patrimonial\** aux documents graphiques du règlement, dès lors que le choix d'implantation de la construction est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial.
- d. l'adossement d'une construction, dans la *bande de constructibilité principale\**, à une construction principale, implantée en limite séparative sur un terrain *contigu\**, dont l'épaisseur est moindre que celle de la bande de constructibilité principale. Dans ce cas, elle s'inscrit, pour tout ou partie, dans la continuité de la construction voisine en tenant compte de sa volumétrie.
- e. l'implantation d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du *terrain\** telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs *limites de référence\** (terrain d'angle notamment), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- f. l'implantation d'une construction, dans la *bande de constructibilité principale\**, en retrait d'une *limite séparative latérale\** lorsqu'une servitude ne permet pas une implantation en limite séparative afin de répondre aux contraintes liées à ladite servitude.

- g. l'implantation en *limite séparative\** d'une construction de *second rang\** ou dans la *bande de constructibilité secondaire\** et en contiguïté d'une *construction principale existante\** édifiée sur un terrain *contigu\** ou d'un mur de clôture existant, peut avoir une *hauteur de façade\** supérieure à 3,50 mètres dans la profondeur du *retrait\**, dès lors que sa volumétrie s'inscrit dans la limite des *hébergées\** de la construction voisine ou de la surface du mur.
- h. l'*extension\** d'une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante dans le prolongement des murs et qu'aucune *baie\** nouvelle n'est créée dans les parties de la construction faisant face à la limite séparative qui ne respecteraient pas le *retrait\** minimal prévu par la règle.
- i. l'*isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire* en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, présentant un *retrait\** inférieur à celui exigé par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieur à celui exigé par la règle, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

### 2.3.1 - Règle générale

La *distance\** minimale entre constructions ou parties de construction non *contiguës\** implantées sur un même *terrain\**, hors *césures\** et *fractionnements\**, est au moins égale aux deux tiers de la *hauteur de façade\** la plus élevée ( $D \geq 2/3H_f$ ).

La *distance\** entre une *annexe\** et une autre construction n'est pas réglementée.

La *distance\** entre une construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et une autre construction n'est pas réglementée.

### 2.3.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- a. l'implantation d'une construction au sein d'un *périmètre d'intérêt patrimonial\** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant qu'*élément bâti patrimonial\** aux documents graphiques du règlement, dès lors que le choix d'implantation de la construction est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial.
- b. l'*extension\** d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et que cette extension n'a pas pour effet de réduire la distance existante entre les deux constructions.

- c. l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, présentant une *distance\** inférieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieure à celle exigée par la règle, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.4 - Emprise au sol des constructions

### 2.4.1 - Règle générale

#### 2.4.1.1 - Dans la bande de constructibilité principale

Pour les constructions ou parties de construction édifiées dans la *bande de constructibilité principale\**, le *coefficient d'emprise au sol\** est limité à 75 % de la superficie du terrain située dans la bande de constructibilité principale.

Toutefois, le *coefficient d'emprise au sol\** n'est pas réglementé :

- pour les rez de chaussée à destination de commerce de détail et d'artisanat destiné principalement à la vente de biens et services de constructions situées dans un périmètre de *polarité commerciale\**, concernées par un *linéaire artisanal et commercial\** ou un *linéaire toutes activités\**.
- pour les constructions ou parties de construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### 2.4.1.2 - Dans la bande de constructibilité secondaire

Pour les constructions ou parties de construction édifiées dans la *bande de constructibilité secondaire\**, le *coefficient d'emprise au sol* est limité

- dans le secteur **UCe4a**, à 40 % \*de la superficie du terrain située dans la bande de constructibilité secondaire ;
- dans le secteur **UCe4b**, à 5 % de la superficie du terrain située dans la bande de constructibilité secondaire.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics le *coefficient d'emprise au sol\** n'est pas réglementé.

#### 2.4.1.3 – Désaccollement des constructions entre les bandes de constructibilité principale et secondaire

Sur les *terrains\** ayant une façade sur la *limite de référence\** inférieure à 18 mètres, l'*emprise au sol\** d'une construction, ou de deux constructions contiguës, ne peut pas concerner à la fois la partie de terrain située dans la *bande de constructibilité principale\** et celle située dans la *bande de constructibilité secondaire\**.

Cette disposition n'est pas applicable :

- aux rez de chaussée à destination de commerce de détail ou d'artisanat destiné principalement à la vente de biens et services de constructions situées dans un périmètre de *polarité commerciale\** ou concernées soit par un *linéaire artisanal et commercial\**, soit par un *linéaire toutes activités\** ;
- aux rez de chaussée à destination d'industrie et d'artisanat ;
- aux constructions ou parties de construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- à l'*extension\** d'une *construction principale\** existante à la date d'approbation du PLU-H.

#### 2.4.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux documents graphiques du règlement un *coefficient d'emprise au sol\**, sa valeur se substitue à celles fixées au paragraphe 2.4.1, sauf pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### 2.4.3 - Règles alternatives

Une *emprise au sol\** des constructions différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- a. l'*extension\** d'une **construction existante**, à la date d'approbation du PLU-H, présentant une *emprise au sol\** supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors qu'elle est limitée à une augmentation de 5% de l'*emprise au sol\** existante, à la date d'approbation du PLU-H.
- b. l'**isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire** en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, présentant une *emprise au sol\** supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.5 - Hauteur des constructions

### 2.5.1 - Règle générale

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations nécessaires à un service public peuvent avoir une *hauteur\** différente de celle fixée dans la présente section 2.5, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la *hauteur\** de la construction est déterminée afin de répondre à ces contraintes tout en prenant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ou l'installation.

### 2.5.1.1 – La hauteur de façade des constructions

#### a. La règle graphique

La *hauteur de façade\** maximale des constructions figure aux documents graphiques du règlement (plan des hauteurs, plan de zonage ou plan masse). Elle peut également figurer à l'intérieur de la délimitation de l'emprise des *polygones d'implantation\**.

#### b. La hauteur des rez-de-chaussée

Le *niveau\** de rez-de-chaussée des constructions ou parties de construction implantées en *limite de référence\** ou en limite de la *marge de recul\** qui :

- soit sont concernées par l'application d'un *linéaire artisanal et commercial\** ou un *linéaire toutes activités\** ;
- soit ont une destination autre que l'habitation ;
- soit ont une *hauteur de façade\** supérieure ou égale à 19 mètres ;

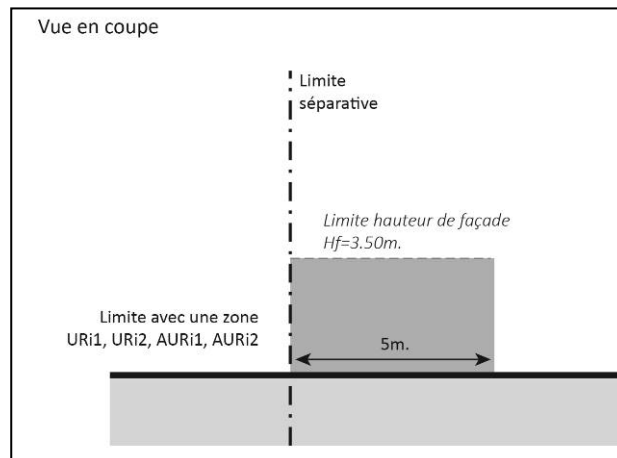
présente une hauteur minimale de 3,50 mètres sur une profondeur minimale de 7 mètres.

#### c. Le gabarit dans la bande de constructibilité secondaire

Dans la *bande de constructibilité secondaire\**, dès lors qu'une *limite séparative\** du terrain correspond à la limite d'une zone URi1, URi2, AURi1, et AURi2, la *hauteur de façade\** maximale des constructions est limitée par un gabarit qui est déterminé par :

- une verticale élevée à l'aplomb de la limite séparative d'une hauteur de 3,50 mètres ;
- un plan horizontal vers l'intérieur du terrain, ayant pour base le sommet de la verticale (cf. schéma en coupe).

Ce gabarit s'applique sur une profondeur de 5 mètres comptés perpendiculairement par rapport à la *limite séparative\**.



### 2.5.1.2 – Le volume enveloppe de toiture et de couronnement (VETC)

Le *volume enveloppe de toiture et de couronnement\** (VETC) s'inscrit dans le volume enveloppe délimité par le VETC *intermédiaire\**.

Pour les constructions ou parties de construction ne comportant qu'un *niveau\**, seul le VETC *bas\** est applicable.

### 2.5.2 - Règles alternatives

Une hauteur de construction différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- a. la construction ou l'*extension\** d'une construction qui est inscrite au sein d'une séquence d'un ensemble de constructions ou située entre deux constructions ayant des hauteurs différentes, d'un niveau au moins, de celles prévues par la règle. Dans l'objectif de garantir un épannelage harmonieux, la *hauteur de façade\** prévue par la règle peut être modulée (réduite ou augmentée) au maximum de la *hauteur d'un niveau\** sur tout ou partie de la construction.

L'harmonie de l'épannelage est appréciée sans tenir compte des constructions dont la hauteur est hors d'échelle au regard de celle prévue par la règle

Toutefois, en présence d'un plan des hauteurs, dès lors qu'une construction située dans la *bande de constructibilité principale\** est implantée en contiguïté d'une construction voisine présentant une *hauteur de façade\** :

- inférieure, d'un niveau au moins, à la hauteur maximale autorisée, la *hauteur de façade\** de ladite construction est minorée d'un niveau ;
- supérieure, d'un niveau au moins, à la hauteur maximale autorisée, la *hauteur de façade\** de ladite construction est majorée d'un niveau ;

La minoration ou la majoration d'un niveau de la hauteur de façade\* peut être mise en œuvre sur tout ou partie de la construction dans l'objectif de la recherche d'un épannelage harmonieux.

- b. la construction ou l'*extension\** d'une construction au sein d'un *périmètre d'intérêt patrimonial\** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant qu'*élément bâti patrimonial\** aux documents graphiques du règlement, dès lors que la *hauteur de construction\** est adaptée de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit ensemble ou élément patrimonial.
- c. la *hauteur de façade\** d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du *terrain\**, telles qu'une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies, ne peut pas être conforme à la règle pour obtenir une volumétrie harmonieuse de la construction. Dans ce cas, la *hauteur de façade\** est adaptée afin que la volumétrie de la construction favorise son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- d. l'*extension\** d'une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, dont les caractéristiques de hauteur ne sont pas conformes aux règles de hauteur des constructions, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction initiale.
- e. l'*isolation par surélévation d'une toiture* d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, présentant une *hauteur\** de construction supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.



## CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE

---

### 3.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres

L'aménagement des espaces libres ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti, mais il est intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité. Il concourt à :

- l'insertion des constructions dans leur paysage urbain et à la qualité des transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels ;
- l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
- l'enrichissement de la biodiversité en ville ;
- la gestion de l'eau pluviale et de ruissellement.

**Selon leur nature et leur vocation** (espaces de circulation, terrasses, cours, jardins, bassins...), l'aménagement paysager des espaces libres, outre les dispositions prévues aux sections 3.2 et 3.3 ci-après, est approprié à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne.

**Le traitement des espaces libres prend également en compte :**

- **la topographie, la géologie et la configuration du terrain**, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement. Les moyens concourant à la limitation du volume et de la vitesse des eaux de ruissellement sont recherchés : le choix des matériaux du revêtement des espaces libres permettant l'infiltration de l'eau, la création de murets constituant des guides pour un écoulement des eaux en travers de la pente, la plantation de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation... ;
- **la gestion de l'eau pluviale**, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la partie I du règlement. Il convient, en particulier, de limiter au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noue...) ;
- **la superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés** et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- **les plantations existantes sur le terrain** afin de maintenir des sujets d'intérêt, identifiés aux documents graphiques réglementaires, dans l'aménagement des espaces végétalisés.

## 3.2 - Le traitement des espaces libres : aspects quantitatifs

### 3.2.1 - Le coefficient de pleine terre

#### 3.2.1.1 - Dans la bande de constructibilité principale

Pour les *terrains\** ou parties de terrain situés dans la *bande de constructibilité principale\**, le *coefficient de pleine terre\** est au minimum de 15%.

Le *coefficient de pleine terre\** n'est pas réglementé pour les constructions ou parties de construction pour lesquelles le *coefficient d'emprise au sol\** n'est pas réglementé en application du paragraphe 2.4.1.1.

#### 3.2.1.2 - Dans la bande de constructibilité secondaire

Pour les *terrains\** ou parties de terrain situés dans la *bande de constructibilité secondaire\**, le *coefficient de pleine terre\** est au minimum de :

- 15 %, dans le secteur **UCe 4a** ;
- 40 %, dans le secteur **UCe 4b**.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics le *coefficient de pleine terre\** ne leur est pas applicable dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

### 3.2.2 - Le coefficient de pleine terre graphique

Dès lors que figure aux documents graphiques du règlement un *coefficient de pleine terre\** graphique, sa valeur se substitue à celles fixées aux premiers alinéas des paragraphes 3.2.1.1 et 3.2.1.2.

### 3.2.3 - Règle alternative

Les travaux, les *extensions\** et changements de destination, affectant une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, implantée sur un terrain ou partie de terrain, présentant une surface de *pleine terre\** inférieure à celle prévue par la règle, peuvent être admis dès lors qu'ils n'ont pas pour effet de réduire la surface de *pleine terre\** existante avant travaux.

## 3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

La conception paysagère du projet prend en compte la composition de la trame verte existante du bourg, village ou hameau afin de rechercher des continuités végétales ou de renforcer la végétalisation des cœurs d'îlot.

Un soin particulier est apporté à l'aménagement des espaces libres situés en limite d'une zone naturelle ou agricole afin de garantir une transition paysagère qualitative notamment par le choix des plantations qui y sont réalisées ou le maintien et la mise en valeur d'éléments traditionnels existants, tels que les murs, les haies, les alignements d'arbres.

### 3.3.1 - Les espaces de pleine terre

L'intégralité de la surface des espaces de *pleine terre*\*, issue de l'application de la section 3.2, doit être obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable tels que les cheminements stabilisés, les surfaces engravillonnées, les dalles alvéolaires engazonnées.

Leur traitement végétal privilégie une composition utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée, dès lors que leur superficie le permet.

Un arbre de haute tige est maintenu ou planté par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de la surface de *pleine terre*\* minimale exigée par la règle.

### 3.3.2 - Les autres espaces libres

Les *espaces libres*\*, autres que les espaces de *pleine terre*\*, reçoivent un traitement paysager avec une dominante végétale.

Dans les cas prévus à la section 2.4, pour lesquels le *coefficient d'emprise au sol*\* n'est pas réglementé, les espaces libres, s'il en existe, doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité en intégrant une composition végétale significative.

- a. **Les espaces sur dalle** non affectés à un usage privatif, qui n'entrent pas dans le décompte de l'*emprise au sol*\* des constructions, sont, dans la majeure partie de leur superficie, végétalisés conformément aux dispositions établies au 3.1.6.1 de la Partie 1. Une végétalisation intensive est à privilégier.
- b. **Les aires de stationnement en surface** sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité.  
  
Le traitement au sol des aires de stationnement permet de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.
- c. **Le tracé des espaces de circulation automobile** est conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain.
- d. **Le traitement des circulations piétonnes** privilégie l'emploi de revêtements perméables.
- e. **L'espace compris entre la limite de référence\*** et les constructions de *premier rang*\* fait l'objet d'un traitement paysager minéral ou végétal de qualité. Les espaces permettant d'accéder aux aires de stationnement ou les rampes d'accès aux parcs de stationnement en sous-sol doivent demeurer discrets et s'intègrent à la composition paysagère de cet espace.

## CHAPITRE 4 - QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

---

Les constructions, travaux, ouvrages compris dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « UNESCO » doivent être compatibles avec les orientations définies par celle-ci.

### 4.1 - Insertion du projet

Zone de centralité multifonctionnelle qui correspond aux bourgs, villages et certains hameaux, dont le caractère commun de l'organisation urbaine est un rapport fort du bâti avec la rue.

Les objectifs poursuivis sont, tant pour les constructions nouvelles que les travaux sur *constructions existantes\** :

- de préserver les caractéristiques morphologiques et architecturales de chaque bourg, village et hameau ;
- d'assurer leur transition avec leur environnement urbain ou naturel tout en pérennisant leur rôle de centralité en favorisant, selon le contexte local, l'implantation d'activités commerciales ou de services.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur et respecter les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine.

#### 4.1.1 - Conception du projet dans son environnement urbain et paysager

- a. La conception du projet privilégie son insertion dans la morphologie urbaine de la zone considérée en prenant en compte son environnement urbain et paysager.
- b. La conception d'un projet implanté dans la *bande de constructibilité secondaire\** doit permettre ultérieurement la création d'un front bâti en bande de constructibilité principale, conformément aux objectifs de la zone.
- c. L'utilisation de matériaux renouvelables, biosourcés, bas carbone, sains et recyclables, ainsi que le réemploi de matériaux issus notamment de la démolition sont privilégiés afin de diminuer l'empreinte carbone de la construction.
- d. L'intégration des équipements publics ou d'intérêt collectif prend en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, tout en affirmant leur rôle dans l'espace urbain et leur identité par une architecture particulière.

#### 4.1.2 - Bioclimatisme et énergies renouvelables

- a. Le choix de l'orientation et de l'organisation des volumétries du projet prennent en compte les caractéristiques du site, tels que le relief et l'exposition.
- b. La conception des constructions à destination d'habitation privilégie la création de logements bénéficiant d'une double orientation et favorisant la ventilation naturelle des bâtiments.
- c. Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable sont intégrés à la conception générale du projet, de façon à éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes et de la qualité paysagère de son environnement.
- d. l'utilisation de matériaux ou de revêtements à faible absorption du rayonnement solaire et de couleur claire, ainsi que la végétalisation des façades, lorsque cette dernière est adaptée, sont à privilégier afin de concourir à la limitation des phénomènes d'îlot de chaleur.
- e. Les toitures-terrasses sont soit végétalisées de manière intensive, soit couvertes d'un dispositif d'énergies renouvelables, soit engravillonnées ou traitées par une peinture ou un revêtement de couleur claire.

#### 4.1.3 - Les mouvements de terrain (affouillements, exhaussements)

Les mouvements de terrain (affouillements, exhaussements) réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction et nécessaires à l'implantation de constructions sont limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une transformation importante du site.

En outre, l'amplitude de mouvements terrain d'assiette de la construction, hors *emprise au sol\** de celle-ci y compris les niveaux en sous-sol et non compris les terrasses d'une hauteur supérieure à 1,20 mètres, ne doit pas excéder :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est inférieure à 15 % ;
- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est comprise entre 15 et 30 % ;
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est à 30 %.

Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être mise en œuvre dès lors qu'elle a pour objet :

- une meilleure insertion de l'opération d'aménagement ou de construction dans le site compte tenu de leurs caractéristiques respectives ;
- de lutter contre les risques et les nuisances réglementés par une servitude d'utilité publique et la partie I du règlement ;
- de combler les excavations non naturelles.

## 4.2 - Qualité des constructions

### 4.2.1 - Volumétrie, rythme du bâti et qualité des façades

- a. Les volumétries ainsi que l'ordonnement des constructions sont guidés par la composition urbaine et paysagère générale du projet.
- b. Par le traitement de l'aspect extérieur, le projet prend en compte les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale, y compris contemporaine.
- c. Les constructions présentent une simplicité de volume tout en favorisant des rythmes. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.
- d. Des « respirations », tels que des *césures\** ou *fractionnements\**, peuvent être imposées :
  - si la construction développe un *linéaire de façade\** important au regard du rythme des façades avoisinantes, afin de permettre une animation de la façade, des transparences visuelles sur les cœurs d'îlots arborés et l'ensoleillement du cœur d'îlot ;
  - dans le cas de la réalisation d'une voie de desserte interne entre des constructions ou parties de constructions situées en façade de rue.
- e. En limite de zone, une attention particulière est portée sur la volumétrie des constructions pour assurer une transition adaptée.

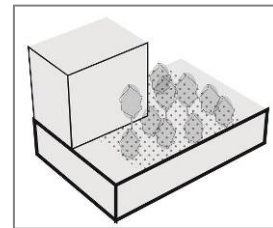
### 4.2.2 - Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement (VETC)

- a. *Le Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement\** « intermédiaire » est privilégié. Néanmoins, le Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement « bas » est admis dès lors qu'il contribue à l'équilibre des proportions de la construction au regard de la volumétrie du projet et de la hauteur de façade de la construction, tout en prenant en compte les caractéristiques du tissu urbain environnant.
- b. Le VETC fait l'objet d'un traitement architectural de qualité. Tous les équipements techniques autorisés dans le Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement, tels que système de refroidissement, chauffage, accès aux toitures sont intégrés qualitativement de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction et à la perception du paysage urbain. En cas de toiture à pans, les panneaux solaires sont intégrés dans le pan de toiture.
- c. Différents types de toiture tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade de la construction.

Le projet recherche une simplicité de toiture et limite la multiplicité des formes de toitures.

La ligne de faitage principale est globalement parallèle ou perpendiculaire soit à la *limite de référence\**, soit à l'une des *limites séparatives\**. Des orientations différentes de la ligne de faitage sont toutefois admises dans le cas où l'application de cette règle cumulée aux autres dispositions réglementaires compromet la constructibilité du terrain au regard de sa configuration, de sa topographie et de sa superficie réduite.

- d. Le traitement des toitures terrasses privilégie l'emploi de matériaux, procédés de finition qualitatifs ou facilitant la végétation spontanée telle que de la pouzzolane, des billes d'argiles. Les étanchéités, notamment à base d'asphalte et matériau de même nature ou synthétique, sont masquées.
- e. Les toitures terrasses des parties de constructions qui développent une emprise au sol plus importante que celle des niveaux supérieurs sont végétalisées de préférence de manière intensive ou sont utilisées pour la rétention des eaux pluviales, sur la majorité de leur surface, sauf dans le cas de contraintes techniques ou d'utilisation de la toiture à un usage particulier tel que circulation, usage privatif.
- f. La réalisation des toitures végétalisées, de préférence de manière intensive, privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant l'entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité de l'aménagement.
- g. Les garde-corps font l'objet d'une mise en œuvre qualitative et sont intégrés de façon à éviter une dénaturation de la construction.



#### 4.2.3 - Qualité des façades et pignons

- a. Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement. La composition de la façade doit prendre en compte et peut être soumise à des prescriptions obligeant à respecter :
  - l'ordonnancement des constructions avoisinantes, notamment le rythme du parcellaire ou de façades, et ceci à l'échelle de la rue ou d'une séquence urbaine cohérente ;
  - les éléments de modénature des constructions environnantes ;
  - la densité des baies des constructions voisines et leurs proportions.

Une attention particulière doit être portée aux raccordements aux constructions limitrophes, notamment lorsque ces dernières s'implantent en recul.

- b. La conception du projet limite, dans la mesure du possible, la création de mur pignon aveugle, visible dans la perspective des voies, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact.
- c. Tous les équipements techniques nécessaires au fonctionnement du bâti, tels que système de refroidissement, chauffage, système d'occultation, descente d'eaux pluviales en façade, sont intégrés à la construction, sans émergence en façade ou avec une émergence réduite compte tenu des caractéristiques des équipements, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du projet. Les systèmes d'occultation orientables sont privilégiés.

d. Les saillies et autres débords sur le domaine public.

Tout débord de construction en saillie sur le domaine public s'intègre à son environnement bâti, profite à la qualité architecturale de la construction et se situe au-dessus d'une hauteur de 4,30 mètres, à l'exception :

- des terrasses des commerces en rez-de-chaussée ;
- des vitrines, des éléments décoratifs et autres saillies à caractère ornemental (seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis, encadrements, pilastres et nervures,...), d'une profondeur au plus égale à 15 centimètres ;
- des dispositifs de protection contre le rayonnement solaire et d'isolation thermique par l'extérieur sur construction existante, d'une profondeur au plus égale à 15 centimètres.

Les volumes habitables, construits en encorbellement par rapport au domaine public, sont prohibés. Toutefois, cette règle fait l'objet d'adaptations pour permettre la réalisation d'ouvrages d'architecture ponctuels ou rythmés lorsque le caractère des constructions avoisinantes ou le projet le justifie.

Les balcons et surfaces extérieures non closes en surplomb par rapport au domaine public sont admis dans des proportions modérées dès lors qu'ils contribuent à l'harmonisation de la construction avec son environnement bâti. Afin de préserver la perception de front bâti, il peut être exigé que les balcons ou terrasses en surplomb par rapport au domaine public comportent des garde-corps fins et ajourés.

Dans les cas visés aux deux alinéas précédents, le porte-à-faux maximum de ces volumes habitables, balcons ou surfaces extérieures non closes est limité à : 0,60 mètre si la largeur de la voie est inférieure ou égale à 12 mètres et 0,80 mètre si la largeur de la voie est supérieure à 12 mètres.

Dans les pans coupés situés aux angles des rues, le porte-à-faux maximum autorisé correspond à la rue la plus large.

**4.2.4 - Traitement des rez-de-chaussée ou socles**

- a. Les soubassements des constructions donnant sur rue sont conçus avec des matériaux répondant particulièrement à des critères de durabilité, de solidité et d'entretien. Les façades des locaux situés en rez-de-chaussée ou au premier niveau, le long d'espaces collectifs, sont conçues pour participer à l'animation de ces espaces. En particulier les murs pleins peuvent être interdits, les systèmes de fermeture opaque et les procédés opacifiant ou rétro réfléchissant sont limités au strict besoin des vitrines des locaux d'activités.
- b. La surélévation du plancher bas du rez-de-chaussée, par rapport à la rue, telle qu'admise dans la partie I du présent règlement peut être :
  - mise en œuvre dès lors qu'elle assure une meilleure habitabilité des logements situés en rez-de-chaussée ;



- interdite dès lors qu'elle est de nature à porter atteinte à la préservation et à la mise en valeur de l'ordonnancement architectural des constructions environnantes et des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel s'insère le projet.
- c. La conception des rez-de-chaussée, et particulièrement leur hauteur, est guidée par la recherche d'une harmonie avec celle des constructions voisines.
- d. La conception du rez-de-chaussée met en valeur les halls d'entrée en favorisant leur caractère traversant et limite l'impact des accès de service. Les percements du rez-de-chaussée participent à la composition d'ensemble de la façade.
- e. Les accès au stationnement en sous-sol sont, sauf impossibilité technique, intégrés au volume bâti, dans l'alignement de la façade.

#### 4.2.5 - Matériaux et Couleurs

- a. **Le choix des matériaux** utilisés en façade :
  - contribue à l'insertion harmonieuse de la construction dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine ;
  - évite, au regard de leur pérennité, une trop grande diversité de matériaux dans une même façade.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses sont revêtus d'un parement, d'un enduit lisse ou d'une peinture afin de ne pas rester apparents.

Toutefois, l'emploi brut de matériaux est possible à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction.

- b. **Le choix des couleurs** contribue à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :
  - permet une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
  - respecte l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
  - souligne le parti architectural, tel que le rythme des façades.

#### 4.2.6 - Ravalement, isolation par l'extérieur et énergies renouvelables

- a. Lors de travaux de ravalement des façades, les modénatures, les balcons d'origine sont mis en valeur dès lors qu'ils contribuent à la qualité architecturale de la construction.
- b. Les travaux d'isolation par l'extérieur sur le bâti existant privilégient des matériaux renouvelables. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés. Une attention particulière doit être portée aux raccordements aux constructions *contiguës*\*

- c. Tout projet de ravalement ou de réhabilitation de façades développant un linéaire important contribue à la mise en valeur de la construction. En outre, le ravalement intègre la réhabilitation ou le renouvellement du mobilier de façade (garde-corps, jalousies, lambrequins, persiennes...).

## 4.3 - Traitement des clôtures

### 4.3.1 - Règle générale pour tout type de clôtures

- a. Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes. La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune. Le choix des matériaux privilégie leur caractère durable.
- b. Dès lors que les clôtures sont ajourées, elles peuvent être doublées de plantations composées d'essences variées, locales, non invasives, adaptées à chaque site.

### 4.3.2 - Règles particulières pour les clôtures implantées en limite de référence

- a. La clôture assure le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public, lorsque les constructions s'implantent en *recul*\*.

Les clôtures implantées le long de la *limite de référence*\* sont constituées :

- soit d'un dispositif rigide à claire voie de type barreaudage, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, sans pouvoir excéder 2 mètres ;
  - soit d'un mur plein pour respecter une harmonie d'ensemble avec les constructions et les clôtures avoisinantes.
- b. Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures présentant des caractéristiques différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.
  - c. Les portails et autres dispositifs d'accès s'inscrivent dans la continuité des murs et clôtures tout en recherchant une unité de matériaux. Pour des raisons fonctionnelles et de sécurité, les portails peuvent toutefois être implantés en recul.

Les dispositifs d'accès sont limités aux besoins fonctionnels du projet.

- d. L'aménagement paysager et les clôtures sont conçus pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels, dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être observées depuis des espaces publics.

### 4.3.3 - Règles particulières pour les clôtures implantées en limites séparatives

Les clôtures s'élèvent à une hauteur maximale de 2 mètres. Dès lors qu'elles sont ajourées, elles peuvent être doublées de plantations composées d'essences variées, non invasives, adaptées à chaque site.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures présentant des caractéristiques différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

#### 4.3.4 - Dispositifs de séparation à l'intérieur d'une même propriété

Par leurs caractéristiques d'aspect et de hauteur moindre, les dispositifs de séparation à l'intérieur d'une même propriété doivent s'inscrire harmonieusement dans la composition d'ensemble du bâti et des espaces libres organisant l'unité foncière.

### 4.4 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions

#### 4.4.1 - Les ouvrages de télécommunication et de raccordement aux réseaux

- a. Les ouvrages techniques de raccordement aux réseaux tels que les postes électriques, de gaz, numériques sont intégrés dans la construction. En cas d'impossibilité technique avérée, il est demandé une insertion qualitative dans les clôtures, ainsi qu'un traitement architectural de qualité.
- b. Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, sont enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés.  
Toutefois, des modalités autres que l'enfouissement sont admises pour des motifs techniques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.
- c. Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrage ou d'équipement permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, s'intègrent à la construction ou à leur environnement en prenant en compte :
  - leur localisation ;
  - leur dimension et leur volume ;
  - leur teinte ;
  - leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
  - leurs contraintes techniques destinées à en assurer le bon fonctionnement.

#### 4.4.2 - Gestion des déchets

L'aménagement ou l'espace nécessaire à la gestion des déchets sont intégrés de préférence dans les constructions.

Lorsque les points de présentation des déchets ménagers aux fins de collecte sont situés en dehors des constructions, ils s'inscrivent de manière qualitative par un traitement minéral ou végétal.

## CHAPITRE 5 - DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

---

### 5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 5.2 - Stationnement

#### 5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul se situent au chapitre 5 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

#### 5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

##### 5.2.2.1 Modalités différenciées selon la destination des constructions et le secteur de stationnement

Outre les dispositions prévues dans la partie I du règlement (chapitre 5) et au chapitre 3 du présent règlement de zone, les modalités de réalisation des places de stationnement exigibles sont différenciées selon la *destination des constructions\** et les *périmètres de stationnement\** :

- a. Pour les constructions à destination d'habitation, bureau, commerce de détail, artisanat destiné principalement à la vente de biens et services, restauration et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'hébergement hôtelier et touristique :
  - dans les secteurs de stationnement Aa, Ab, B et C : les places de stationnement sont réalisées en sous-sol ;
  - dans les secteurs de stationnement Da, Dab, Db, et Dc : les places de stationnement sont réalisées en sous-sol, sauf en cas soit de contraintes techniques ou liées aux caractéristiques de l'opération et de la configuration de son terrain d'assiette (terrain de faible superficie...), soit d'une insertion urbaine complexe, soit du respect de caractéristiques patrimoniales ;
  - dans le secteur de stationnement E : les places de stationnement peuvent être réalisées soit en sous-sol, soit dans le volume de la construction, soit en surface.
- b. Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, de cinéma ou de centre de congrès et d'exposition : aucune modalité particulière n'est imposée. Toutefois, le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion urbaine et paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

- c. Pour les constructions ayant une autre destination que celles définies aux paragraphes "a" et "b" ci-avant : les modalités de réalisation des places de stationnement ne sont pas règlementées.
- d. Dans tous les cas, la réalisation de places de stationnement sous forme de boxes en surface est interdite.

#### 5.2.2.2 Modalités d'application de l'obligation de réaliser les places en sous-sol

Dès lors qu'est imposée la réalisation des places de stationnement en sous-sol, cette obligation n'est pas applicable, sous réserve d'une insertion qualitative des aires de stationnement dans la composition urbaine et paysagère du projet :

- a. aux constructions situées dans un secteur soumis à un risque ou à une protection qui engendre une contrainte strictement incompatible d'un point de vue technique avec la réalisation de places de stationnement en sous-sol ;
- b. aux constructions implantées sur des terrains en forte pente dès lors que la mise en œuvre de places de stationnement en sous-sol rend la réalisation du projet impossible d'un point de vue technique ou incompatible avec sa bonne insertion paysagère ;
- c. aux places de stationnement nécessaires aux personnes à mobilité réduite ;
- d. aux places de stationnement destinées aux livraisons, aux camions et autocars, aux véhicules de secours et ambulances ;
- e. à la réalisation en rez de chaussée, dans une *construction existante\** faisant l'objet du projet, de 4 places de stationnement au moins dès lors que ces dernières sont desservies par un accès unique sur voie et que leur localisation n'est pas concernée par l'application soit d'un *linéaire commercial ou artisanal\**, soit d'un *linéaire toutes activités\** inscrits aux documents graphiques du règlement ;
- f. dans le cas de la réalisation des places de stationnement dans un parking silo.

## CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### 6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 6.2 - Assainissement

Les dispositions réglementaires relatives à l'assainissement se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 6.3 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

# Zone URc1

## grands ensembles et sites de grands collectifs

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone à dominante résidentielle, regroupe les ensembles importants d'immeubles de logements collectifs, implantés sur de vastes emprises foncières dans une composition morphologique et paysagère, le plus souvent en rupture avec les tissus urbains environnants. Les éléments bâtis revêtent des formes de plots ou de barres en recul des voies, ordonnancés de façon discontinue au sein d'espaces libres.

L'objectif poursuivi, à plus ou moins long terme, est de mettre en œuvre une restructuration de ces sites de grands collectifs dans le cadre de projets cohérents et globaux. Ces projets ont vocation à valoriser leur composition paysagère et à concevoir une réhabilitation ou une recomposition du bâti.

La zone comprend deux secteurs : le secteur URc1a qui a vocation à cadrer des projets de restructuration du site et le secteur URc1b qui a vocation à gérer l'existant et offrir une constructibilité nouvelle limitée.

#### Rappels :

Outre les dispositions du présent règlement de zone s'appliquent également :

- les définitions et dispositions communes prévues dans la partie I du règlement ;
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés dans la partie I du règlement ;
- les prescriptions d'urbanisme réglementaires et les dispositions des périmètres d'intérêt patrimonial et des éléments bâtis patrimoniaux figurant dans la partie III du règlement qui est intégrée dans le dossier de chaque commune.

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant dans la partie I du règlement :

"Définitions et dispositions communes"

Il y a lieu de s'y reporter pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et en faire une juste application.

## CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE ET AFFECTATION DES SOLS ET ACTIVITÉS

---

### 1.1 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

#### 1.1.1 - Destinations des constructions ou de parties de construction interdites

- a. Néant

#### 1.1.2 - Usages des sols et natures d'activités interdites

- a. Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone.
- b. L'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- c. L'implantation, hors des *terrains aménagés\** à cet effet :
  - de résidence démontable ;
  - de résidence mobile de loisirs et des gens du voyage ;
  - d'habitation légère de loisirs, de caravane et de tente ;
- d. Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs.

### 1.2 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

- a. **Les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat** destiné principalement à la vente de biens et services, dès lors que leur surface de plancher est, par unité de commerce, au plus égale soit à 100 m<sup>2</sup>, soit au plafond indiqué dans les périmètres de *polarité commerciale\** figurant aux documents graphiques du règlement.

Ce seuil n'est pas applicable aux commerces liés aux deux-roues et à l'automobile (tels que vente de véhicules, concessions automobiles, stations de carburant).

Dans tous les cas, est admise une augmentation de 10% de la surface de plancher destinée au commerce de détail et à l'artisanat destiné principalement à la vente de biens et services existant à la date d'approbation du PLU-H.

- b. **Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique**, dans la limite soit de 40 chambres, soit du plafond indiqué dans les périmètres de *polarité d'hébergement hôtelier et touristique\** figurant aux documents graphiques du règlement.

Dans tous les cas, est admise une augmentation de 20% du nombre de chambres existantes à la date d'approbation du PLU-H.



- c. **Les constructions à destination de bureau**, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale soit à 5 000 m<sup>2</sup>, soit au plafond indiqué dans les périmètres de *polarité bureau*\* figurant aux documents graphiques du règlement.
- d. **Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale** ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.
- e. **Les dépôts de véhicules** d'une contenance d'au moins 10 unités.
- f. **Les dépôts de matériaux** non couverts, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement.
- g. **Les affouillements ou exhaussements** des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
  - des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
  - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

## **CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées**

#### **2.1.1 - Règle générale**

##### **2.1.1.1 Dans le secteur URc1a**

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en *limite de référence*\* ou en limite de la *marge de recul*\* ;
- soit en *recul*\* par rapport à la *limite de référence*\* ou la limite de la *marge de recul*\*.

Le choix d'implantation des constructions est dicté par au moins l'un des trois critères suivants :

- fonctionnel, lié à la destination des rez-de-chaussée des constructions vers de l'habitation ou des activités économiques ;
- morphologique, en prenant en compte les caractéristiques de la séquence urbaine dans laquelle s'inscrit le projet ;
- environnemental, au regard des caractéristiques de la voie bordant le projet et des nuisances qu'elle est susceptible d'engendrer.

### 2.1.1.2 Dans le secteur URc1b

Les constructions sont implantées en *recul\** par rapport à la *limite de référence\** ou la limite de la *marge de recul\**.

Le *recul\** est au moins égal à 5 mètres ( $RI \geq 5$  m).

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations nécessaires à un service public peuvent être implantées en *limite de référence\** ou en limite de la marge de *recul\** ou avec un *recul\** moindre que celui fixé avant, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantation prend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ou l'installation.

### 2.1.2 - Règles alternatives

**Une implantation différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :**

- a. **l'implantation d'une construction qui s'inscrit dans une séquence urbaine** significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle, dès lors que le choix d'implantation de la construction permet l'inscription de cette dernière en harmonie avec l'organisation urbaine environnante et celle du front bâti constitué dans lequel elle s'insère.
- b. l'implantation d'une construction qui ne peut pas être conforme à la règle, en raison de la préservation ou de la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité, identifié aux documents graphiques du règlement (*espace boisé classé\**, *délimitation d'espace de pleine terre\**, *terrain urbain cultivé et terrain non bâti pour le maintien de continuités écologiques\** et *espace végétalisé à valoriser\**), ou à titre exceptionnel si des arbres non identifiés présentent une qualité remarquable compte tenu de leur nature, caractéristiques et localisation. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin de mettre en valeur cet élément ou cet espace, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- c. **l'implantation d'une construction au sein d'un *périmètre d'intérêt patrimonial\**** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant qu'*élément bâti patrimonial\** aux documents graphiques du règlement, dès lors que le choix d'implantation de la construction est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial.
- d. **l'implantation d'une construction en contiguïté d'une *construction principale existante\**** édifiée sur un *terrain contigu\** dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle s'inscrit, pour tout ou partie, dans la continuité de la construction voisine existante en prenant également en compte sa volumétrie.

- e. **l'implantation d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du terrain\*** telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs *limites de référence\** (terrain d'angle notamment), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- f. **l'extension\* d'une construction existante\***, à la date d'approbation du PLU-H, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction
- g. **l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire** en saillie des façades d'une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, implantée en *limite de référence\** ou en limite de la *marge de recul\**, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.
- h. les aménagements d'espaces et l'édification de constructions constituant le stationnement des vélos ou le point de présentation des déchets ménagers aux fins de collecte, sous réserve d'une insertion qualitative du projet à son environnement urbain et paysager au regard de ses caractéristiques dominantes.

## 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 2.2.1 - Règle générale

#### 2.2.1.1 Dans le secteur URc1a

L'implantation des constructions par rapport aux *limites séparatives\** n'est pas réglementée.

#### 2.2.1.2 Dans le secteur URc1b

Les constructions peuvent être implantées soit sur les *limites séparatives\**, soit en *retrait\** de ces dernières.

En cas de *retrait\**, ce dernier est au moins égal à 5 mètres ( $R \geq 5$  m).

### 2.2.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- a. **l'implantation d'une construction qui s'inscrit dans une séquence urbaine** significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle, dès lors que le choix d'implantation de la construction permet l'inscription de cette dernière en harmonie avec l'organisation urbaine et celle du front bâti constitué dans lequel elle s'insère.
- b. l'implantation d'une construction qui ne peut pas être conforme à la règle, en raison de la préservation ou de la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité, identifié aux documents graphiques du règlement (*espace boisé classé\**, *délimitation d'espace de pleine terre\**, *terrain urbain cultivé et terrain non bâti pour le maintien de continuités écologiques\** et *espace végétalisé à valoriser\**), ou à titre exceptionnel si des arbres non identifiés présentent une qualité remarquable compte tenu de leur nature, caractéristiques et localisation. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin de mettre en valeur cet élément ou cet espace, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- c. **l'implantation d'une construction au sein d'un périmètre d'intérêt patrimonial\*** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant **qu'élément bâti patrimonial\*** aux documents graphiques du règlement, dès lors que le choix d'implantation de la construction est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial.
- d. **l'extension\*** d'une **construction existante\***, à la date d'approbation du PLU-H, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante dans le prolongement des murs et qu'aucune *baie\** nouvelle n'est créée dans les parties de la construction faisant face à la limite séparative qui ne respecteraient pas le *retrait\** minimal prévu par la règle.
- e. **l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire** en saillie des façades d'une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, présentant un *retrait\** inférieur à celui exigé par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieur à celui exigé par la règle, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.
- f. les aménagements d'espaces et l'édification de constructions constituant le stationnement des vélos ou le point de présentation des déchets ménagers aux fins de collecte, sous réserve d'une insertion qualitative du projet à son environnement urbain et paysager au regard de ses caractéristiques dominantes.

## 2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

### 2.3.1 - Règle générale

#### 2.3.1.1 Dans le secteur URc1a

La *distance\** minimale entre constructions ou parties de *construction non contiguës\** implantées sur un même *terrain\**, hors *césures\** et *fractionnements\**, est au moins égale à :

- la moitié de la *hauteur de façade\** la plus élevée ( $D \geq Hf/2$ ) ;
- un tiers de la *hauteur de façade\** la plus élevée ( $D \geq Hf/3$ ) dans le cas où deux constructions de *premier rang\** en *vis-à-vis\** disposent chacune d'une façade implantée parallèlement à la *limite de référence\** ou à la *limite de la marge de recul\**.

La *distance\** entre une *annexe\** et une autre construction n'est pas réglementée.

La *distance\** entre une construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et une autre construction n'est pas réglementée.

#### 2.3.1.2 Dans le secteur URc1b

La *distance\** minimale entre constructions ou parties de *construction non contiguës\** implantées sur un même *terrain\** est au moins égale à 4 mètres ( $D \geq 4$  m).

La *distance\** entre une *annexe\** et une autre construction n'est pas réglementée.

La *distance\** entre une construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et une autre construction n'est pas réglementée.

### 2.3.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- a. l'implantation d'une construction au sein d'un *périmètre d'intérêt patrimonial\** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant qu'*élément bâti patrimonial\** aux documents graphiques du règlement, dès lors que le choix d'implantation de la construction est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial.
- b. l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, présentant une *distance\** inférieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieure à celle exigée par la règle, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.4 - Emprise au sol des constructions

### 2.4.1 - Règle générale

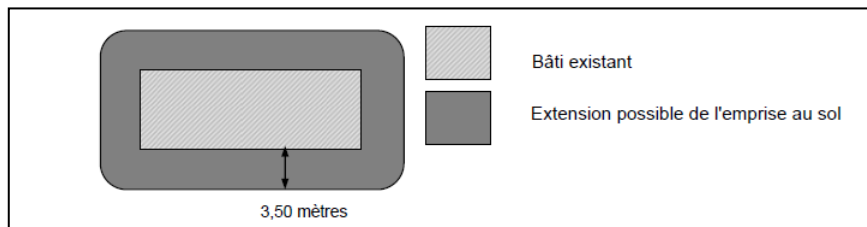
#### 2.4.1.1 - Dans le secteur URc1a

L'*emprise au sol\** des constructions n'est pas réglementée.

#### 2.4.1.2 - Dans le secteur URc1b

##### a. Pour les *constructions existantes\** à la date d'approbation du PLU-H

L'*emprise au sol\** des constructions est limitée à celle des constructions existantes à la date d'approbation du PLU-H augmentée d'une épaisseur de 3.50 mètres mesurée à partir du *nu général\** des façades.



##### b. Pour les constructions nouvelles

Le *coefficient d'emprise au sol\** est limité à 5% de la superficie du terrain.

##### c. Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Le *coefficient d'emprise au sol\** n'est pas réglementé.

### 2.4.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux documents graphiques du règlement un *coefficient d'emprise au sol\**, sa valeur se substitue aux dispositions prévues aux paragraphes 2.4.1.1 et 2.4.1.2, sauf pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.4.3 - Règles alternatives

Une *emprise au sol\** des constructions différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- a. l'*extension\** d'une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, présentant une *emprise au sol\** supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors qu'elle est limitée à une augmentation de 5% de l'*emprise au sol\** existante, à la date d'approbation du PLU-H.

Cette disposition n'est pas applicable dans le secteur **URc1b**.

- b. **l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire** en saillie des façades d'une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, présentant une *emprise au sol\** supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.5 - Hauteur des constructions

### 2.5.1 - Règle générale

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations nécessaires à un service public peuvent avoir une *hauteur\** différente de celle fixée dans la présente section 2.5, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la *hauteur\** de la construction est déterminée afin de répondre à ces contraintes tout en prenant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ou l'installation.

#### 2.5.1.1 – La hauteur de façade des constructions

- a. Dans le secteur URc1a

La *hauteur de façade\** maximale des constructions n'est pas règlementée.

Toutefois, dans le cas d'une construction implantée en *limite séparative\**, en contiguïté d'une construction *principale\** implantée sur un *terrain contigu\**, sa *hauteur de façade\** est au plus égale à celle de la construction voisine.

- b. Dans le secteur URc1b

Pour les *constructions existantes\** à la date d'approbation du PLU-H : la *hauteur de façade\** maximale des constructions est au plus égale à celle des constructions existantes. Cette hauteur peut être augmentée de 3 mètres dès lors que le projet vise à améliorer soit l'insertion de la construction dans le site environnant, soit les performances énergétiques de la construction.

Pour les constructions nouvelles : la *hauteur de façade\** maximale des constructions est au plus égale à 7 mètres ( $H_f \leq 7$  m).

#### 2.5.1.2 – Le volume enveloppe de toiture et de couronnement (VETC)

- a. Dans le secteur URc1a

Le *volume enveloppe de toiture et de couronnement\** (VETC) s'inscrit dans le volume enveloppe délimité par le *VETC haut\**.

- b. Dans le secteur URc1b

Pour les constructions nouvelles : le *volume enveloppe de toiture et de couronnement\** (VETC), qui surmonte la *hauteur de façade\** des constructions, applicable est le *VETC bas\**.

c. Dans tous les cas

Pour les constructions ou parties de construction ne comportant qu'un *niveau\**, seul le *VETC bas\** est applicable.

### 2.5.2 - Règles graphiques

Dès lors que la *hauteur de façade\** maximale des constructions figure aux documents graphiques du règlement (plan des hauteurs, plan de zonage ou plan masse), cette disposition graphique se substitue à celles prévues au paragraphe 2.5.1.1 a et b (second alinéa).

### 2.5.3 - Règles alternatives

Une hauteur de construction différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- a. la construction ou l'*extension\** d'une construction au sein d'un *périmètre d'intérêt patrimonial\** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant qu'*élément bâti patrimonial\** aux documents graphiques du règlement, dès lors que la *hauteur de construction\** est adaptée de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit ensemble ou élément patrimonial.
- b. la *hauteur de façade\** d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du *terrain\**, telles qu'une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies, ne peut pas être conforme à la règle pour obtenir une volumétrie harmonieuse de la construction. Dans ce cas, la *hauteur de façade\** est adaptée afin que la volumétrie de la construction favorise son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- c. l'*extension\** d'une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, dont les caractéristiques de hauteur ne sont pas conformes aux règles de hauteur des constructions, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.
- d. l'*isolation par surélévation d'une toiture d'une construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, présentant une *hauteur\** de construction supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.



## CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE

---

### 3.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres

L'aménagement des espaces libres ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti, mais il est intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité. Il concourt à :

- l'insertion des constructions dans leur paysage urbain et à la qualité des transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels ;
- l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
- l'enrichissement de la biodiversité en ville ;
- la gestion de l'eau pluviale et de ruissellement.

**Selon leur nature et leur vocation** (espaces de circulation, terrasses, cours, jardins, bassins...), l'aménagement paysager des espaces libres, outre les dispositions prévues aux sections 3.2 et 3.3 ci-après, est approprié à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne.

**Le traitement des espaces libres prend également en compte :**

- **la topographie, la géologie et la configuration du terrain**, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement. Les moyens concourant à la limitation du volume et de la vitesse des eaux de ruissellement sont recherchés : le choix des matériaux du revêtement des espaces libres permettant l'infiltration de l'eau, la création de murets constituant des guides pour un écoulement des eaux en travers de la pente, la plantation de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation... ;
- **la gestion de l'eau pluviale**, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la partie I du règlement. Il convient, en particulier, de limiter au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues,...) ;
- **la superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés** et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- **les plantations existantes sur le terrain** afin de maintenir des sujets d'intérêt, identifiés aux documents graphiques réglementaires, dans l'aménagement des espaces végétalisés.

## 3.2 - Le traitement des espaces libres : aspects quantitatifs

### 3.2.1 - Le coefficient de pleine terre

Le *coefficient de pleine terre\** est au moins égal à :

- 20 %, dans le secteur URc1a ;
- 15 %, dans le secteur URc1b.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics le *coefficient de pleine terre\** ne leur est pas applicable dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

### 3.2.2 - Le coefficient de pleine terre graphique

Dès lors que figure aux documents graphiques du règlement un *coefficient de pleine terre\** graphique, sa valeur se substitue à celles fixées au paragraphe 3.2.1, sauf pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 3.2.3 - Règle alternative

Les travaux, les *extensions\** et changements de destination, affectant une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, implantée sur un terrain ou partie de terrain, présentant une surface de *pleine terre\** inférieure à celle prévue par la règle, peuvent être admis dès lors qu'ils n'ont pas pour effet de réduire la surface de *pleine terre\** existante avant travaux.

## 3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

Dans la conception des projets, le fort potentiel végétal de la zone est mis en valeur par une composition paysagère qui dicte l'organisation du bâti.

### 3.3.1 - Les espaces de pleine terre

L'intégralité de la surface des espaces de *pleine terre\**, issue de l'application de la section 3.2, doit être obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable tels que les cheminements stabilisés, les surfaces engravillonnées, les dalles alvéolaires engazonnées.

Leur traitement végétal privilégie une composition utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée, dès lors que leur superficie le permet.

Un arbre de haute tige est maintenu ou planté par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de la surface de *pleine terre\** minimale exigée par la règle.

### 3.3.2 - Les autres espaces libres

Les *espaces libres\**, autres que les espaces de *pleine terre\**, reçoivent un traitement paysager avec une dominante végétale.

- a. **Les espaces sur dalle** non affectés à un usage privatif, qui n'entrent pas dans le décompte de l'*emprise au sol\** des constructions, sont, dans la majeure partie de leur superficie, végétalisés conformément aux dispositions établies au 3.1.6.1 de la Partie 1. Une végétalisation intensive est à privilégier.

- b. **Les aires de stationnement en surface** sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité.

Le traitement au sol des aires de stationnement permet de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

- c. **Le tracé des espaces de circulation automobile** est conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain.
- d. **Le traitement des circulations piétonnes** privilégie l'emploi de revêtements perméables.
- e. **L'espace compris entre la limite de référence\* et les constructions de premier rang\*** fait l'objet d'un traitement paysager minéral ou végétal de qualité. Les espaces permettant d'accéder aux aires de stationnement ou les rampes d'accès aux parcs de stationnement en sous-sol demeurent discrets et s'intègrent à la composition paysagère de cet espace.

## CHAPITRE 4 - QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

---

Les constructions, travaux, ouvrages compris dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « UNESCO » doivent être compatibles avec les orientations définies par celle-ci.

### 4.1 - Insertion du projet

Cette zone à dominante résidentielle, regroupe des ensembles importants d'immeubles de logements collectifs, implantés sur de vastes emprises foncières dans une composition morphologique et paysagère, souvent en rupture avec les tissus urbains environnants. Les éléments bâtis revêtent des formes de plots et parfois de barres, en recul des voies, ordonnancés de façon discontinue, au sein d'espaces libres.

**Les objectifs poursuivis pour le secteur URc1a** sont, tant pour les constructions nouvelles que les travaux sur *constructions existantes\** :

- à plus ou moins long terme, de mettre en œuvre une restructuration de ces sites ;
- de garantir une insertion urbaine et paysagère des projets.

**Les objectifs poursuivis pour le secteur URc1b** sont, tant pour les constructions nouvelles que les travaux sur *constructions existantes\** :

- de pérenniser les compositions urbaines existantes dans leur densité ;
- de promouvoir une réhabilitation ou une recomposition du bâti ;
- de valoriser ou mettre en œuvre une composition paysagère de qualité.

#### 4.1.1 - Conception du projet dans son environnement urbain et paysager

- a. La conception du projet privilégie son insertion dans la morphologie urbaine de la zone considérée en prenant en compte son environnement urbain et paysager sauf contexte urbain particulier.
- b. L'utilisation de matériaux renouvelables, biosourcés, bas carbone, sains et recyclables, ainsi que le réemploi de matériaux issus notamment de la démolition sont privilégiés afin de diminuer l'empreinte carbone de la construction.
- c. L'intégration des équipements publics ou d'intérêt collectif prend en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, tout en affirmant leur rôle dans l'espace urbain et leur identité par une architecture particulière.

#### 4.1.2 - Bioclimatisme et énergies renouvelables

- a. Le choix de l'orientation et de l'organisation des volumétries du projet prennent en compte les caractéristiques du site, tels que le relief et l'exposition.
- b. La conception des constructions à destination d'habitation privilégie la création de logements bénéficiant d'une double orientation et favorisant la ventilation naturelle des bâtiments.
- c. Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable sont intégrés à la conception générale du projet, de façon à éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes et de la qualité paysagère de son environnement.
- d. L'utilisation de matériaux ou de revêtements à faible absorption du rayonnement solaire et de couleur claire, ainsi que la végétalisation des façades, lorsque cette dernière est adaptée, sont à privilégier afin de concourir à la limitation des phénomènes d'îlot de chaleur.
- e. Les toitures-terrasses sont soit végétalisées de manière intensive, soit couvertes d'un dispositif d'énergies renouvelables, soit engravillonnées ou traitées par une peinture ou un revêtement de couleur claire.

#### 4.1.3 - Les mouvements de terrain (affouillements, exhaussements)

Les mouvements de terrain (affouillements, exhaussements), réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction et nécessaires à l'implantation de constructions sont limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une transformation importante du site.

En outre, l'amplitude de mouvements de terrain d'assiette de la construction, hors *emprise au sol\** de la construction y compris les niveaux en sous-sol et non compris les terrasses d'une hauteur supérieure à 1,20 mètres, ne doit pas excéder :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est inférieure ou égale à 15 % ;
- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est comprise entre 15 et 30 % ;
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est supérieure ou égale à 30 %.

Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être mise en œuvre dès lors qu'elle a pour objet :

- une meilleure insertion l'opération d'aménagement ou de construction dans le site compte tenu de leurs caractéristiques respectives ;
- de lutter contre les risques et les nuisances réglementés par une servitude d'utilité publique et la partie I du règlement;
- de combler les excavations non naturelles.

## 4.2 - Qualité des constructions

### 4.2.1 - Volumétrie, rythme du bâti

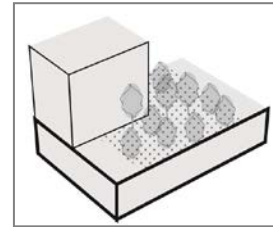
- a. Les volumétries ainsi que l'ordonnancement des constructions sont guidés par la composition urbaine et paysagère générale du projet.
- b. En limite de zone, une attention particulière est portée sur la volumétrie des constructions pour assurer une transition adaptée.

### 4.2.2 - Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement

- a. **Pour le secteur URc1a** : Le *Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement\** « haut » est privilégié. Néanmoins, les Volumes Enveloppe de Toiture et Couronnement « bas » et « intermédiaires » sont admis, dès lors, qu'ils contribuent à l'équilibre des proportions de la construction au regard de la volumétrie du projet et de la hauteur de façade de la construction, tout en prenant en compte les caractéristiques du tissu urbain environnant.
- b. Le VETC fait l'objet d'un traitement architectural de qualité. Tous les équipements techniques autorisés dans le Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement, tels que système de refroidissement, chauffage, accès aux toitures sont intégrés qualitativement de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction et à la perception du paysage urbain. En cas de toiture à pans, les panneaux solaires sont intégrés dans le pan de toiture.
- c. Différents types de toiture tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade de la construction.

Le projet recherche une simplicité de toiture et limite la multiplicité des formes de toitures.

- d. Le traitement des toitures terrasses privilégie l'emploi de matériaux, procédés de finition qualitatifs ou facilitant la végétation spontanée telle que de la pouzzolane, des billes d'argiles. Les étanchéités notamment à base d'asphalte et matériau de même nature ou synthétique sont masquées.
- e. Les toitures terrasses des parties de constructions qui développent une emprise au sol plus importante que celle des niveaux supérieurs sont végétalisées de préférence de manière intensive ou sont utilisées pour la rétention des eaux pluviales, sur la majorité de leur surface, sauf dans le cas de contraintes techniques ou d'utilisation de la toiture à un usage particulier tel que circulation, usage privatif.
- f. La réalisation des toitures végétalisées, de préférence de manière intensive, privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant l'entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité de l'aménagement.
- g. Les garde-corps font l'objet d'une mise en œuvre qualitative et sont intégrés de façon à éviter une dénaturation de la construction.



#### 4.2.3 - Qualité des façades et pignons

- a. Les balcons, terrasses, loggias contribuent par leurs caractéristiques à la composition, rythme et qualité architecturale de la façade soit pour en minimiser l'impact, soit pour contribuer à la mise en œuvre d'une architecture innovante.
- b. La conception du projet limite, dans la mesure du possible, la création de mur pignon aveugle, visible dans la perspective des voies, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact.
- c. Tous les équipements techniques nécessaires au fonctionnement du bâti, tels que système de refroidissement, chauffage, système d'occultation, descente d'eaux pluviales en façade, sont intégrés à la construction, sans émergence en façade ou avec une émergence réduite compte tenu des caractéristiques des équipements, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du projet. Les systèmes d'occultation orientables sont privilégiés.
- d. Les saillies et autres débords sur le domaine public.

Tout débord de construction en saillie sur le domaine public s'intègre à son environnement bâti, profite à la qualité architecturale de la construction et se situe au-dessus d'une hauteur de 4,30 mètres, à l'exception :

- des terrasses des commerces en rez-de-chaussée ;
- des vitrines, des éléments décoratifs et autres saillies à caractère ornemental (seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis, encadrements, pilastres et nervures,...), d'une profondeur au plus égale à 15 centimètres ;
- des dispositifs de protection contre le rayonnement solaire et d'isolation thermique par l'extérieur sur construction existante, d'une profondeur au plus égale à 15 centimètres.

Les volumes habitables, construits en encorbellement par rapport au domaine public, sont prohibés. Toutefois, cette règle fait l'objet d'adaptations pour permettre la réalisation d'ouvrages d'architecture ponctuels ou rythmés lorsque le caractère des constructions avoisinantes ou le projet le justifie.

Les balcons et surfaces extérieures non closes en surplomb par rapport au domaine public sont admis dans des proportions modérées dès lors qu'ils contribuent à l'harmonisation de la construction avec son environnement bâti. Afin de préserver la perception de front bâti, il peut être exigé que les balcons ou terrasses en surplomb par rapport au domaine public comportent des garde-corps fins et ajourés.

Dans les cas visés aux deux alinéas précédents, le porte-à-faux maximum de ces volumes habitables, balcons ou surfaces extérieures non closes est limité à : 0,60 mètre si la largeur de la voie est inférieure ou égale à 12 mètres et 0,80 mètre si la largeur de la voie est supérieure à 12 mètres.

Dans les pans coupés situés aux angles des rues, le porte-à-faux maximum autorisé correspond à la rue la plus large.

#### 4.2.4 - Traitement des rez-de-chaussée

- a. La conception du rez-de-chaussée met en valeur les halls d'entrée en favorisant leur caractère traversant et limite l'impact des accès de service. Les percements du rez-de-chaussée participent à la composition d'ensemble de la façade.
- b. Les accès au stationnement en sous-sol sont, sauf impossibilité technique, intégrés au volume bâti, dans l'alignement de la façade.

#### 4.2.5 - Matériaux et Couleurs

- a. **Le choix des matériaux** utilisés en façade :
  - contribue à l'insertion harmonieuse de la construction dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine ;
  - évite, au regard de leur pérennité, une trop grande diversité de matériaux dans une même façade.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses sont revêtus d'un parement, d'un enduit lisse ou d'une peinture afin de ne pas rester apparents.

Toutefois, l'emploi brut de matériaux est possible à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction.

- b. **Le choix des couleurs** contribue à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :
  - permet une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
  - respecte l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
  - souligne le parti architectural, tel que le rythme des façades.

#### 4.2.6 - Ravalement, isolation par l'extérieur et énergies renouvelables

- a. Lors de travaux de ravalement des façades, les modénatures, les balcons d'origine sont mis en valeur dès lors qu'ils contribuent à la qualité architecturale de la construction.
- b. Les travaux d'isolation par l'extérieur sur le bâti existant privilégient des matériaux renouvelables. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés. Une attention particulière doit être portée aux raccordements aux *constructions contiguës\**.
- c. Tout projet de ravalement ou de réhabilitation de façades développant un linéaire important contribue à la mise en valeur de la construction.

### 4.3 - Traitement des clôtures

#### 4.3.1 - Règle générale pour tout type de clôtures

- a. Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes. La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune. Le choix des matériaux privilégie leur caractère durable.
- b. Dès lors que les clôtures sont ajourées, elles peuvent être doublées de plantations composées d'essences variées, locales, non invasives, adaptées à chaque site.

#### 4.3.2 - Règles particulières pour les clôtures implantées en limite de référence

- a. La clôture assure le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public, lorsque les constructions s'implantent en *recul\**.

Les clôtures implantées le long de la *limite de référence\** sont constituées :

- soit d'un dispositif rigide à claire voie de type barreaudage, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, sans pouvoir excéder 2 mètres ;
  - soit d'un mur plein pour respecter une harmonie d'ensemble avec les constructions et les clôtures avoisinantes.
- b. Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures présentant des caractéristiques différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.
  - c. Les portails et autres dispositifs d'accès s'inscrivent dans la continuité des murs et clôtures tout en recherchant une unité de matériaux. Pour des raisons fonctionnelles et de sécurité, les portails peuvent toutefois être implantés en recul.

Les dispositifs d'accès sont limités aux besoins fonctionnels du projet.

- d. L'aménagement paysager et les clôtures sont conçus pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels, dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être observées depuis des espaces publics.



#### **4.3.3 - Règles particulières pour les clôtures implantées en limites séparatives**

Les clôtures s'élèvent à une hauteur maximale de 2 mètres. Dès lors qu'elles sont ajourées, elles peuvent être doublées de plantations composées d'essences variées, non invasives, adaptées à chaque site.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures présentant des caractéristiques différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

#### **4.3.4 - Dispositifs de séparation à l'intérieur d'une même propriété**

Par leurs caractéristiques d'aspect et de hauteur moindre, les dispositifs de séparation à l'intérieur d'une même propriété doivent s'inscrire harmonieusement dans la composition d'ensemble du bâti et des espaces libres organisant l'unité foncière.

### **4.4 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions**

#### **4.4.1 - Les ouvrages de télécommunication et de raccordement aux réseaux**

- a. Les ouvrages techniques de raccordement aux réseaux tels que les postes électriques, de gaz, numériques sont intégrés dans la construction. En cas d'impossibilité technique avérée, il est demandé une insertion qualitative dans les clôtures, ainsi qu'un traitement architectural de qualité.
- b. Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, sont enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés.  
Toutefois, des modalités autres que l'enfouissement sont admises pour des motifs techniques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.
- c. Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrage ou d'équipement permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, s'intègrent à la construction ou à leur environnement en prenant en compte :
  - leur localisation ;
  - leur dimension et leur volume ;
  - leur teinte ;
  - leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
  - leurs contraintes techniques destinées à en assurer le bon fonctionnement.

#### **4.4.2 - Gestion des déchets**

L'aménagement ou l'espace nécessaire à la gestion des déchets sont intégrés de préférence dans les constructions.

Lorsque les points de présentation des déchets ménagers aux fins de collecte sont situés en dehors des constructions, ils s'inscrivent de manière qualitative par un traitement minéral ou végétal.

## CHAPITRE 5 - DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

---

### 5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 5.2 - Stationnement

#### 5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul se situent au chapitre 5 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

#### 5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

##### 5.2.2.1 Règle générale

Outre les dispositions prévues dans la partie I du règlement (chapitre 5) et au chapitre 3 du présent règlement de zone, les modalités de réalisation des places de stationnement ne sont pas réglementées.

Toutefois, la réalisation de places de stationnement sous forme de boxes en surface est interdite.

##### 5.2.2.2 Règles alternatives

Dans le cas où est imposée la réalisation des places de stationnement en sous-sol, cette obligation n'est pas applicable, sous réserve d'une insertion qualitative des aires de stationnement dans la composition urbaine et paysagère du projet :

- a. aux constructions à destination d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, de commerce de gros, de cinéma et de centre de congrès et d'exposition ;
- b. aux constructions situées dans un secteur soumis à un risque ou à une protection qui engendre une contrainte strictement incompatible d'un point de vue technique avec la réalisation de places de stationnement en sous-sol ;
- c. aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Toutefois, le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion urbaine et paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.
- d. aux constructions implantées sur des terrains en forte pente dès lors que la mise en œuvre de places de stationnement en sous-sol rend la réalisation du projet impossible d'un point de vue technique ou incompatible avec sa bonne insertion paysagère ;

- e. aux places de stationnement nécessaires aux personnes à mobilité réduite ;
- f. aux places de stationnement destinées aux livraisons, aux camions et autocars, aux véhicules de secours et ambulances ;
- g. à la réalisation en rez-de-chaussée, dans une *construction existante\** faisant l'objet du projet, de 4 places de stationnement au moins dès lors que ces dernières sont desservies par un accès unique sur voie et que leur localisation n'est pas concernée par l'application soit d'un *linéaire commercial ou artisanal\**, soit d'un *linéaire toutes activités\** inscrits aux documents graphiques du règlement ;
- h. dans le cas de la réalisation des places de stationnement dans un parking silo.

## CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### 6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 6.2 - Assainissement

Les dispositions réglementaires relatives à l'assainissement se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 6.3 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.



## Zone URc2

### Immeubles collectifs en plots

#### CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone à dominante résidentielle, regroupe les ensembles d'immeubles de logements collectifs dont les éléments bâtis revêtent des formes de plots, parfois de barres, en recul des voies, ordonnancés de façon discontinue au sein d'une composition paysagère où domine la végétalisation des espaces libres.

L'objectif poursuivi est de promouvoir, dans les sites appropriés, cette organisation d'habitat collectif dans un environnement paysager qualitatif et d'encadrer ces compositions urbaines existantes dans leur densité.

Cette forme urbaine se déclinant à différentes échelles de bâti, la zone comprend trois secteurs qui se distinguent par des variations de hauteur des constructions : secteurs URc2a, URc2b et URc2c.

#### Rappels :

Outre les dispositions du présent règlement de zone s'appliquent également :

- les définitions et dispositions communes prévues dans la partie I du règlement ;
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés dans la partie I du règlement.
- les prescriptions d'urbanisme réglementaires et les dispositions des périmètres d'intérêt patrimonial et des éléments bâtis patrimoniaux figurant dans la partie III du règlement qui est intégrée dans le dossier de chaque commune.

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant dans la partie I du règlement :

#### "Définitions et dispositions communes"

Il y a lieu de s'y reporter pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et en faire une juste application.

## CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE ET AFFECTATION DES SOLS ET ACTIVITÉS

---

### 1.1 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

#### 1.1.1 - Destinations des constructions ou de parties de construction interdites

- a. Néant

#### 1.1.2 - Usages des sols et natures d'activités interdites

- a. Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone.
- b. L'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- c. L'implantation, hors des *terrains aménagés\** à cet effet :
  - de résidence démontable ;
  - de résidence mobile de loisirs et des gens du voyage ;
  - d'habitation légère de loisirs, de caravane et de tente.
- d. Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs.

### 1.2 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

- a. **Les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat** destiné principalement à la vente de biens et services, dès lors que leur surface de plancher est, par unité de commerce, au plus égale soit à 100 m<sup>2</sup>, soit au plafond indiqué dans les périmètres de *polarité commerciale\** figurant aux documents graphiques du règlement.

Ce seuil n'est pas applicable aux commerces liés aux deux-roues et à l'automobile (tels que vente de véhicules, concessions automobiles, stations de carburant).

Dans tous les cas, est admise une augmentation de 10% de la surface de plancher destinée au commerce de détail et à l'artisanat destiné principalement à la vente de biens et services existant à la date d'approbation du PLU-H.

- b. **Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique**, dans la limite soit de 40 chambres, soit du plafond indiqué dans les périmètres de *polarité d'hébergement hôtelier et touristique\** figurant aux documents graphiques du règlement.

Dans tous les cas, est admise une augmentation de 20% du nombre de chambres existantes à la date d'approbation du PLU-H.

- c. **Les constructions à destination de bureau**, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale soit à 5 000 m<sup>2</sup>, soit au plafond indiqué dans les périmètres de *polarité bureau\** figurant aux documents graphiques du règlement.
- d. **Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale** ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.
- e. **Les dépôts de véhicules** d'une contenance d'au moins 10 unités.
- f. **Les dépôts de matériaux** non couverts, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement.
- g. **Les affouillements ou exhaussements** des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
  - des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
  - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

## **CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées**

#### **2.1.1 - Règle générale**

Les constructions sont implantées en *recul\** par rapport à la *limite de référence\** ou la limite de la marge de *recul\**.

Le *recul\** est au moins égal à 5 mètres ( $RI \geq 5$  m).

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations nécessaires à un service public peuvent être implantées en *limite de référence\** ou en limite de la marge de *recul\** ou avec un *recul\** moindre que celui fixé ci-avant, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantation prend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ou l'installation.

### 2.1.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- a. l'implantation d'une construction qui s'inscrit dans une séquence urbaine significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle, dès lors que le choix d'implantation de la construction permet l'inscription de cette dernière en harmonie avec l'organisation urbaine environnante et celle du front bâti constitué dans lequel elle s'insère.
- b. l'implantation d'une construction qui ne peut pas être conforme à la règle, en raison de la préservation ou de la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité, identifié aux documents graphiques du règlement (*espace boisé classé\**, *délimitation d'espace de pleine terre\**, *terrain urbain cultivé et terrain non bâti pour le maintien de continuités écologiques\** et *espace végétalisé à valoriser\**), ou à titre exceptionnel si des arbres non identifiés présentent une qualité remarquable compte tenu de leur nature, caractéristiques et localisation. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin de mettre en valeur cet élément ou cet espace, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- c. l'implantation d'une construction au sein d'un *périmètre d'intérêt patrimonial\** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant qu'*élément bâti patrimonial\** aux documents graphiques du règlement, dès lors que le choix d'implantation de la construction est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial.
- d. l'implantation d'une construction en contiguïté d'une *construction principale existante\** édifée sur un terrain *contigu\** dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle s'inscrit, pour tout ou partie, dans la continuité de la construction voisine existante en prenant également en compte sa volumétrie.
- e. l'implantation d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du *terrain\** telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs *limites de référence\** (terrain d'angle notamment), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- f. l'*extension\** d'une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.
- g. l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, implantée en *limite de référence\** ou en limite de la *marge de recul\**, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.



- h. les aménagements d'espaces et l'édification de constructions constituant le stationnement des vélos ou le point de présentation des déchets ménagers aux fins de collecte, sous réserve d'une insertion qualitative du projet à son environnement urbain et paysager au regard de ses caractéristiques dominantes.

## 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 2.2.1 - Règle générale

Les constructions sont implantées en *retrait\** des *limites séparatives\**.

Le *retrait\** est au moins égal à :

- la *hauteur de façade\** moins 4 mètres ( $R \geq H_f - 4$  m), avec un minimum de 4 mètres, pour les constructions ayant une longueur de *façade\** supérieure à 15 mètres ;
- la moitié de la hauteur de *façade\** ( $R \geq H_f/2$ ), avec un minimum de 4 mètres, pour les constructions ayant une longueur de *façade\** au plus égale à 15 mètres.

Toutefois, le *retrait\** minimal exigé ne peut être supérieur à 15 mètres.

Les *annexes\** peuvent être implantées sur les *limites séparatives\** dès lors que leur *hauteur de façade\** est au plus égale à 3,50 mètres. Dans ce cas, la longueur des façades en limite séparative est au plus égale au quart du linéaire cumulé des *limites séparatives\** du *terrain\**.

### 2.2.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- a. l'implantation d'une construction qui s'inscrit dans une séquence urbaine significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle, dès lors que le choix d'implantation de la construction permet l'inscription de cette dernière en harmonie avec l'organisation urbaine et celle du front bâti constitué dans lequel elle s'insère.
- b. l'implantation d'une construction qui ne peut pas être conforme à la règle, en raison de la préservation ou de la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité, identifié aux documents graphiques du règlement (*espace boisé classé\**, *délimitation d'espace de pleine terre\**, *terrain urbain cultivé et terrain non bâti pour le maintien de continuités écologiques\** et *espace végétalisé à valoriser\**), ou à titre exceptionnel si des arbres non identifiés présentent une qualité remarquable compte tenu de leur nature, caractéristiques et localisation. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin de mettre en valeur cet élément ou cet espace, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.

- c. l'implantation d'une construction au sein d'un *périmètre d'intérêt patrimonial\** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant qu'*élément bâti patrimonial\** aux documents graphiques du règlement, dès lors que le choix d'implantation de la construction est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial.
- d. *l'extension\** d'une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante dans le prolongement des murs et qu'aucune *baie\** nouvelle n'est créée dans les parties de la construction faisant face à la limite séparative qui ne respecteraient pas le *retrait\** minimal prévu par la règle.
- e. l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, présentant un *retrait\** inférieur à celui exigé par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieur à celui exigé par la règle, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.
- f. les aménagements d'espaces et l'édification de constructions constituant le stationnement des vélos ou le point de présentation des déchets ménagers aux fins de collecte, sous réserve d'une insertion qualitative du projet à son environnement urbain et paysager au regard de ses caractéristiques dominantes.

## 2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

### 2.3.1 - Règle générale

La *distance\** minimale entre constructions ou parties de *construction non contiguës\** implantées sur un même *terrain\**, hors *césures\** et *fractionnements\**, est au moins égale à la *hauteur de la façade\** la plus élevée, moins 4 mètres ( $D \geq H_f - 4$  m), sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

Toutefois, la *distance\** minimale exigée entre deux constructions ne peut être supérieure à 15 mètres.

La *distance\** entre une *annexe\** et une autre construction n'est pas réglementée.

La *distance\** entre une construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et une autre construction n'est pas réglementée.

### 2.3.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- a. l'implantation d'une construction au sein d'un *périmètre d'intérêt patrimonial\** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant qu'*élément bâti patrimonial\** aux documents graphiques du règlement, dès lors que le choix d'implantation de la construction est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial.
- b. l'*extension\** d'une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et que cette extension n'a pas pour effet de réduire la distance existante entre les deux constructions.
- c. l'*isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire* en saillie des façades d'une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, présentant une *distance\** inférieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieure à celle exigée par la règle, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.4 - Emprise au sol des constructions

### 2.4.1 - Règle générale

Le *coefficient d'emprise au sol\** est limité à 30 % de la superficie du terrain.

Toutefois, le *coefficient d'emprise au sol\** n'est pas réglementé :

- pour les rez-de-chaussée à destination de commerce de détail ou d'artisanat destiné principalement à la vente de biens et services de constructions situées dans un périmètre de *polarité commerciale\** ou concernées soit par un *linéaire artisanal et commercial\**, soit par un *linéaire toutes activités\** ;
- pour les constructions ou parties de construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.4.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux documents graphiques du règlement un *coefficient d'emprise au sol\**, sa valeur se substitue à celle prévue au paragraphe 2.4.1, sauf pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.4.3 - Règles alternatives

Une *emprise au sol\** des constructions différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- a. l'*extension\** d'une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, présentant une *emprise au sol\** supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors qu'elle est limitée à une augmentation de 5% de l'*emprise au sol\** existante, à la date d'approbation du PLU-H.
- b. l'*isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire* en saillie des façades d'une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, présentant une *emprise au sol\** supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.5 - Hauteur des constructions

### 2.5.1 - Règle générale

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations nécessaires à un service public peuvent avoir une *hauteur\** différente de celle fixée dans la présente section 2.5, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la *hauteur\** de la construction est déterminée afin de répondre à ces contraintes tout en prenant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ou l'installation.

#### 2.5.1.1 – La hauteur de façade des constructions

La *hauteur de façade\** maximale des constructions est différenciées selon les secteurs :

Secteurs	<i>Hauteur de façade*</i> maximale des constructions
URc2	Hauteur graphique
URc2a	19 mètres
URc2b	16 mètres
URc2c	13 mètres

### 2.5.1.2 – Le volume enveloppe de toiture et de couronnement (VETC)

Le *volume enveloppe de toiture et de couronnement\** (VETC) s'inscrit dans le volume enveloppe délimité par le *VETC haut\**.

Pour les constructions ou parties de construction ne comportant qu'un *niveau\**, seul le *VETC bas\** est applicable.

### 2.5.2 - Règles graphiques

Dès lors que la *hauteur de façade\** maximale des constructions figure aux documents graphiques du règlement (plan des hauteurs, plan de zonage ou plan masse), cette disposition graphique se substitue à celles prévues au paragraphe 2.5.1.1.

### 2.5.3 - Règles alternatives

Une hauteur de construction différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- a. la construction ou l'*extension\** d'une construction au sein d'un *périmètre d'intérêt patrimonial\** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant qu'*élément bâti patrimonial\** aux documents graphiques du règlement, dès lors que la *hauteur de construction\** est adaptée de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit ensemble ou élément patrimonial.
- b. la *hauteur de façade\** d'une construction qui, en raison des **caractéristiques particulières du terrain\***, telles qu'une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies, ne peut pas être conforme à la règle pour obtenir une volumétrie harmonieuse de la construction. Dans ce cas, la *hauteur de façade\** est adaptée afin que la volumétrie de la construction favorise son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- c. l'*extension\** d'une **construction existante\***, à la date d'approbation du PLU-H, dont les caractéristiques de hauteur ne sont pas conformes aux règles de hauteur des constructions, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.
- d. l'**isolation par surélévation d'une toiture** d'une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, présentant une *hauteur\** de construction supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

## CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE

---

### 3.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres

L'aménagement des espaces libres ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti, mais il est intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité. Il concourt à :

- l'insertion des constructions dans leur paysage urbain et à la qualité des transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels ;
- l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
- l'enrichissement de la biodiversité en ville ;
- la gestion de l'eau pluviale et de ruissellement.

**Selon leur nature et leur vocation** (espaces de circulation, terrasses, cours, jardins, bassins...), l'aménagement paysager des espaces libres, outre les dispositions prévues aux sections 3.2 et 3.3 ci-après, est approprié à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne.

**Le traitement des espaces libres prend également en compte :**

- **la topographie, la géologie et la configuration du terrain**, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement. Les moyens concourant à la limitation du volume et de la vitesse des eaux de ruissellement sont recherchés : le choix des matériaux du revêtement des espaces libres permettant l'infiltration de l'eau, la création de murets constituant des guides pour un écoulement des eaux en travers de la pente, la plantation de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation... ;
- **la gestion de l'eau pluviale**, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la partie I du règlement. Il convient, en particulier, de limiter au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues,...) ;
- **la superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés** et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- **les plantations existantes sur le terrain** afin de maintenir des sujets d'intérêt, identifiés aux documents graphiques réglementaires, dans l'aménagement des espaces végétalisés.

## 3.2 - Le traitement des espaces libres : aspects quantitatifs

### 3.2.1 - Le coefficient de pleine terre

Le *coefficient de pleine terre*\* est au moins égal à 35 %.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics le *coefficient de pleine terre*\* ne leur est pas applicable dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

### 3.2.2 - Le coefficient de pleine terre graphique

Dès lors que figure aux documents graphiques du règlement un *coefficient de pleine terre*\* graphique, sa valeur se substitue à celles fixées au paragraphe 3.2.1, sauf pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 3.2.3 - Règle alternative

Les travaux, les *extensions*\* et changements de destination, affectant une *construction existante*\*, à la date d'approbation du PLU-H, implantée sur un terrain ou partie de terrain, présentant une surface de *pleine terre*\* inférieure à celle prévue par la règle, peuvent être admis dès lors qu'ils n'ont pas pour effet de réduire la surface de *pleine terre*\* existante avant travaux.

## 3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

Dans la conception des projets, le fort potentiel végétal de la zone est mis en valeur par une composition paysagère qui dicte l'organisation du bâti.

### 3.3.1 - Les espaces de pleine terre

L'intégralité de la surface des espaces de *pleine terre*\*, issue de l'application de la section 3.2, doit être obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable tels que les cheminements stabilisés, les surfaces engravillonnées, les dalles alvéolaires engazonnées.

Leur traitement végétal privilégie une composition utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée, dès lors que leur superficie le permet.

Un arbre de haute tige est maintenu ou planté par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de la surface de *pleine terre*\* minimale exigée par la règle.

### 3.3.2 - Les autres espaces libres

Les *espaces libres*\*, autres que les espaces de *pleine terre*\*, reçoivent un traitement paysager avec une dominante végétale.

- a. **Les espaces sur dalle** non affectés à un usage privatif, qui n'entrent pas dans le décompte de l'*emprise au sol*\* des constructions, sont, dans la majeure partie de leur superficie, végétalisés conformément aux dispositions établies au 3.1.6.1 de la Partie 1. Une végétalisation intensive est à privilégier.

- b. **Les aires de stationnement en surface** sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité.
- Le traitement au sol des aires de stationnement permet de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.
- c. **Le tracé des espaces de circulation automobile** est conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain.
- d. **Le traitement des circulations piétonnes** privilégie l'emploi de revêtements perméables.
- e. **L'espace compris entre la limite de référence\* et les constructions de premier rang\*** fait l'objet d'un traitement paysager minéral ou végétal de qualité. Les espaces permettant d'accéder aux aires de stationnement ou les rampes d'accès aux parcs de stationnement en sous-sol demeurent discrets et s'intègrent à la composition paysagère de cet espace.

## CHAPITRE 4 - QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

---

Les constructions, travaux, ouvrages compris dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « UNESCO » doivent être compatibles avec les orientations définies par celle-ci.

### 4.1 - Insertion du projet

Cette zone à dominante résidentielle, regroupe les ensembles d'immeubles de logements collectifs dont les éléments bâtis revêtent des formes de plots et parfois de barres, en recul des voies, ordonnancés de façon discontinue au sein d'une composition paysagère où domine la végétalisation des espaces libres.

Les objectifs poursuivis sont, tant pour les constructions nouvelles que les travaux sur *constructions existantes\** :

- de promouvoir, dans les sites appropriés, cette organisation d'habitat collectif dans un environnement paysager qualitatif ;
- d'encadrer ces compositions urbaines existantes dans leur densité ;
- de garantir une insertion urbaine et paysagère des projets au sein d'ensembles de grands collectifs constitués ou non ;
- de mettre en œuvre une végétalisation du front de rue.



#### 4.1.1 - Conception du projet dans son environnement urbain et paysager

- a. La conception du projet privilégie son insertion dans la morphologie urbaine de la zone considérée en prenant en compte son environnement urbain et paysager sauf contexte urbain particulier.
- b. L'utilisation de matériaux renouvelables, biosourcés, bas carbone, sains et recyclables, ainsi que le réemploi de matériaux issus notamment de la démolition sont privilégiés afin de diminuer l'empreinte carbone de la construction.
- c. L'intégration des équipements publics ou d'intérêt collectif prend en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, tout en affirmant leur rôle dans l'espace urbain et leur identité par une architecture particulière.

#### 4.1.2 - Bioclimatisme et énergies renouvelables

- a. Le choix de l'orientation et de l'organisation des volumétries du projet prennent en compte les caractéristiques du site, tels que le relief et l'exposition.
- b. La conception des constructions à destination d'habitation privilégie la création de logements bénéficiant d'une double orientation et favorisant la ventilation naturelle des bâtiments.
- c. Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable sont intégrés à la conception générale du projet, de façon à éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes et de la qualité paysagère de son environnement.
- d. L'utilisation de matériaux ou de revêtements à faible absorption du rayonnement solaire et de couleur claire, ainsi que la végétalisation des façades, lorsque cette dernière est adaptée, sont à privilégier afin de concourir à la limitation des phénomènes d'îlot de chaleur.
- e. Les toitures-terrasses sont soit végétalisées de manière intensive, soit couvertes d'un dispositif d'énergies renouvelables, soit engravillonnées ou traitées par une peinture ou un revêtement de couleur claire.

#### 4.1.3 - Les mouvements de terrain (affouillements, exhaussements)

Les mouvements de terrain (affouillements, exhaussements), réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction et nécessaires à l'implantation de constructions sont limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une transformation importante du site.

En outre, l'amplitude de mouvements de terrain d'assiette de la construction, hors *emprise au sol\** de la construction y compris les niveaux en sous-sol et non compris les terrasses d'une hauteur supérieure à 1,20 mètres, ne doit pas excéder :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est inférieure ou égale à 15 % ;
- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est comprise entre 15 et 30 % ;
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est supérieure ou égale à 30 %.

Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être mise en œuvre dès lors qu'elle a pour objet :

- une meilleure insertion l'opération d'aménagement ou de construction dans le site compte tenu de leurs caractéristiques respectives ;
- de lutter contre les risques et les nuisances réglementés par une servitude d'utilité publique et la partie I du règlement ;
- de combler les excavations non naturelles.

## 4.2 - Qualité des constructions

### 4.2.1 - Volumétrie, rythme du bâti

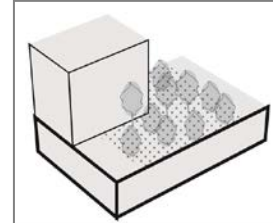
- a. Les volumétries ainsi que l'ordonnancement des constructions sont guidés par la composition urbaine et paysagère générale du projet.
- b. En limite de zone, une attention particulière est portée sur la volumétrie des constructions pour assurer une transition adaptée.
- c. Les volumétries des constructions à destination de bureau ou d'habitation se caractérisent par des longueurs de façades n'excédant pas 40 mètres. Toutefois, une longueur de façade plus importante peut-être admise dès lors qu'elle s'inscrit dans une composition urbaine cohérente tant à l'échelle du projet que de son environnement.
- d. Les constructions, à destination de bureau ou d'habitation, développant une longueur de façade supérieure à plus ou moins 20 mètres intègre des « respirations », tels que des césures\* et fractionnement\*, afin de contribuer à l'animation du bâti.

### 4.2.2 - Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement (VETC)

- a. *Le Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement\* « haut » est privilégié. Néanmoins, les Volumes Enveloppe de Toiture et Couronnement « bas » et « intermédiaires » sont admis, dès lors, qu'ils contribuent à l'équilibre des proportions de la construction au regard de la volumétrie du projet et de la hauteur de façade de la construction, tout en prenant en compte les caractéristiques du tissu urbain environnant.*
- b. Le VETC fait l'objet d'un traitement architectural de qualité. Tous les équipements techniques autorisés dans le Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement, tels que système de refroidissement, chauffage, accès aux toitures sont intégrés qualitativement de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction et à la perception du paysage urbain. En cas de toiture à pans, les panneaux solaires sont intégrés dans le pan de toiture.
- c. Différents types de toiture tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade de la construction.

Le projet recherche une simplicité de toiture et limite la multiplicité des formes de toitures.

- d. Le traitement des toitures terrasses privilégie l'emploi de matériaux, procédés de finition qualitatifs ou facilitant la végétation spontanée telle que de la pouzzolane, des billes d'argiles. Les étanchéités notamment à base d'asphalte et matériau de même nature ou synthétique sont masquées.
- e. Les toitures terrasses des parties de constructions qui développent une emprise au sol plus importante que celle des niveaux supérieurs sont végétalisées de préférence de manière intensive ou sont utilisées pour la rétention des eaux pluviales, sur la majorité de leur surface, sauf dans le cas de contraintes techniques ou d'utilisation de la toiture à un usage particulier tel que circulation, usage privatif.
- f. La réalisation des toitures végétalisées, de préférence de manière intensive, privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant l'entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité de l'aménagement.
- g. Les garde-corps font l'objet d'une mise en œuvre qualitative et sont intégrés de façon à éviter une dénaturation de la construction.



#### 4.2.3 - Qualité des façades et pignons

- a. Les balcons, terrasses, loggias contribuent par leurs caractéristiques à la composition, rythme et qualité architecturale de la façade soit pour en minimiser l'impact, soit pour contribuer à la mise en œuvre d'une architecture innovante.
- b. La conception du projet limite, dans la mesure du possible, la création de mur pignon aveugle, visible dans la perspective des voies, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact.
- c. Tous les équipements techniques nécessaires au fonctionnement du bâti, tels que système de refroidissement, chauffage, système d'occultation, descente d'eaux pluviales en façade, sont intégrés à la construction, sans émergence en façade ou avec une émergence réduite compte tenu des caractéristiques des équipements, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du projet. Les systèmes d'occultation orientables sont privilégiés.
- d. Les saillies et autre débords sur le domaine public.

Tout débord de construction en saillie sur le domaine public s'intègre à son environnement bâti, profite à la qualité architecturale de la construction et se situe au-dessus d'une hauteur de 4,30 mètres, à l'exception :

- des terrasses des commerces en rez-de-chaussée ;
- des vitrines, des éléments décoratifs et autres saillies à caractère ornemental (seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis, encadrements, pilastres et nervures,...), d'une profondeur au plus égale à 15 centimètres ;
- des dispositifs de protection contre le rayonnement solaire et d'isolation thermique par l'extérieur sur construction existante, d'une profondeur au plus égale à 15 centimètres.

Les volumes habitables, construits en encorbellement par rapport au domaine public, sont prohibés. Toutefois, cette règle fait l'objet d'adaptations pour permettre la réalisation d'ouvrages d'architecture ponctuels ou rythmés lorsque le caractère des constructions avoisinantes ou le projet le justifie.

Les balcons et surfaces extérieures non closes en surplomb par rapport au domaine public sont admis dans des proportions modérées dès lors qu'ils contribuent à l'harmonisation de la construction avec son environnement bâti. Afin de préserver la perception de front bâti, il peut être exigé que les balcons ou terrasses en surplomb par rapport au domaine public comportent des garde-corps fins et ajourés.

Dans les cas visés aux deux alinéas précédents, le porte-à-faux maximum de ces volumes habitables, balcons ou surfaces extérieures non closes est limité à : 0,60 mètre si la largeur de la voie est inférieure ou égale à 12 mètres et 0,80 mètre si la largeur de la voie est supérieure à 12 mètres.

Dans les pans coupés situés aux angles des rues, le porte-à-faux maximum autorisé correspond à la rue la plus large.

#### 4.2.4 - Traitement des rez-de-chaussée

- a. La conception du rez-de-chaussée met en valeur les halls d'entrée en favorisant leur caractère traversant et limite l'impact des accès de service. Les percements du rez-de-chaussée participent à la composition d'ensemble de la façade.
- b. Les accès au stationnement souterrain en sous-sol sont, sauf impossibilité technique, intégrés au volume bâti, dans l'alignement de la façade.

#### 4.2.5 - Matériaux et Couleurs

- a. **Le choix des matériaux** utilisés en façade :
  - contribue à l'insertion harmonieuse de la construction dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine ;
  - évite, au regard de leur pérennité, une trop grande diversité de matériaux dans une même façade.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses sont revêtus d'un parement, d'un enduit lisse ou d'une peinture afin de ne pas rester apparents.

Toutefois, l'emploi brut de matériaux est possible à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction.

- b. **Le choix des couleurs** contribue à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :
  - permet une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
  - respecte l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
  - souligne le parti architectural, tel que le rythme des façades.

#### 4.2.6 - Ravalement, isolation par l'extérieur et énergies renouvelables

- a. Lors de travaux de ravalement des façades, les modénatures, les balcons d'origine sont mis en valeur dès lors qu'ils contribuent à la qualité architecturale de la construction.
- b. Les travaux d'isolation par l'extérieur sur le bâti existant privilégient des matériaux renouvelables. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés. Une attention particulière doit être portée aux raccordements aux *constructions contiguës\**.
- c. Tout projet de ravalement ou de réhabilitation de façades développant un linéaire important contribue à la mise en valeur de la construction.

### 4.3 - Traitement des clôtures

#### 4.3.1 - Règle générale pour tout type de clôtures

- a. Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes. La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune. Le choix des matériaux privilégient leur caractère durable.
- b. Dès lors que les clôtures sont ajourées, elles peuvent être doublées de plantations composées d'essences variées, locales, non invasives, adaptées à chaque site.

#### 4.3.2 - Règles particulières pour les clôtures implantées en limite de référence

- a. La clôture assure le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public, lorsque les constructions s'implantent en *recul\**.

Les clôtures implantées le long de la *limite de référence\** sont constituées :

- soit d'un dispositif rigide à claire voie de type barreaudage, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, sans pouvoir excéder 2 mètres ;
  - soit d'un mur plein pour respecter une harmonie d'ensemble avec les constructions et les clôtures avoisinantes.
- b. Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures présentant des caractéristiques différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.
  - c. Les portails et autres dispositifs d'accès s'inscrivent dans la continuité des murs et clôtures tout en recherchant une unité de matériaux. Pour des raisons fonctionnelles et de sécurité, les portails peuvent toutefois être implantés en recul.

Les dispositifs d'accès sont limités aux besoins fonctionnels du projet.

- d. L'aménagement paysager et les clôtures sont conçus pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels, dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être observées depuis des espaces publics.

#### **4.3.3 - Règles particulières pour les clôtures implantées en limites séparatives**

Les clôtures s'élèvent à une hauteur maximale de 2 mètres. Dès lors qu'elles sont ajourées, elles peuvent être doublées de plantations composées d'essences variées, non invasives, adaptées à chaque site.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures présentant des caractéristiques différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

#### **4.3.4 - Dispositifs de séparation à l'intérieur d'une même propriété**

Par leurs caractéristiques d'aspect et de hauteur moindre, les dispositifs de séparation à l'intérieur d'une même propriété doivent s'inscrire harmonieusement dans la composition d'ensemble du bâti et des espaces libres organisant l'unité foncière.

### **4.4 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions**

#### **4.4.1 - Les ouvrages de télécommunication et de raccordement aux réseaux**

- a. Les ouvrages techniques de raccordement aux réseaux tels que les postes électriques, de gaz, numériques sont intégrés dans la construction. En cas d'impossibilité technique avérée, il est demandé une insertion qualitative dans les clôtures, ainsi qu'un traitement architectural de qualité.
- b. Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, sont enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés.

Toutefois, des modalités autres que l'enfouissement sont admises pour des motifs techniques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

- c. Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrage ou d'équipement permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, s'intègrent à la construction ou à leur environnement en prenant en compte :
- leur localisation ;
  - leur dimension et leur volume ;
  - leur teinte ;
  - leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
  - leurs contraintes techniques destinées à en assurer le bon fonctionnement.

#### **4.4.2 - Gestion des déchets**

L'aménagement ou l'espace nécessaire à la gestion des déchets sont intégrés de préférence dans les constructions.

Lorsque les points de présentation des déchets ménagers aux fins de collecte sont situés en dehors des constructions, ils s'inscrivent de manière qualitative par un traitement minéral ou végétal.

## CHAPITRE 5 - DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

---

### 5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 5.2 - Stationnement

#### 5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul se situent au chapitre 5 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

#### 5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

##### 5.2.2.1 Règle générale

Outre les dispositions prévues dans la partie I du règlement (chapitre 5) et au chapitre 3 du présent règlement de zone, les modalités de réalisation des places de stationnement ne sont pas réglementées.

Toutefois, la réalisation de places de stationnement sous forme de boxes en surface est interdite.

##### 5.2.2.2 Règles alternatives

Dans le cas où est imposée la réalisation des places de stationnement en sous-sol, cette obligation n'est pas applicable, sous réserve d'une insertion qualitative des aires de stationnement dans la composition urbaine et paysagère du projet :

- a. aux constructions à destination d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, de commerce de gros, de cinéma et de centre de congrès et d'exposition ;
- b. aux constructions situées dans un secteur soumis à un risque ou à une protection qui engendre une contrainte strictement incompatible d'un point de vue technique avec la réalisation de places de stationnement en sous-sol ;
- c. aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Toutefois, le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion urbaine et paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement ;
- d. aux constructions implantées sur des terrains en forte pente dès lors que la mise en œuvre de places de stationnement en sous-sol rend la réalisation du projet impossible d'un point de vue technique ou incompatible avec sa bonne insertion paysagère ;

- e. aux places de stationnement nécessaires aux personnes à mobilité réduite ;
- f. aux places de stationnement destinées aux livraisons, aux camions et autocars, aux véhicules de secours et ambulances ;
- g. à la réalisation en rez-de-chaussée, dans une *construction existante\** faisant l'objet du projet, de 4 places de stationnement au moins dès lors que ces dernières sont desservies par un accès unique sur voie et que leur localisation n'est pas concernée par l'application soit d'un *linéaire commercial ou artisanal\**, soit d'un *linéaire toutes activités\** inscrits aux documents graphiques du règlement ;
- h. dans le cas de la réalisation des places de stationnement dans un parking silo.

## CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### 6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 6.2 - Assainissement

Les dispositions réglementaires relatives à l'assainissement se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 6.3 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.



# Zone URi1

## Habitat individuel ordonné

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone regroupe les secteurs à dominante résidentielle et d'habitat individuel dont le bâti s'organise principalement selon un front bâti homogène soit à l'alignement, soit en recul de la voie. L'occupation des terrains à l'arrière du front bâti est variable mais toujours accompagnée d'une végétation abondante, perçue depuis la rue.

L'objectif est d'accompagner la gestion de ces espaces en préservant leur organisation urbaine, tout en permettant une évolution du bâti.

La zone comprend quatre secteurs URi1a, URi1b, URi1c et URi1d qui se distinguent par une gestion différenciée du rapport entre le bâti et les espaces végétalisés.

#### Rappels :

Outre les dispositions du présent règlement de zone s'appliquent également :

- les définitions et dispositions communes prévues dans la partie I du règlement ;
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés dans la partie I du règlement.
- les prescriptions d'urbanisme réglementaires et les dispositions des périmètres d'intérêt patrimonial et des éléments bâtis patrimoniaux figurant dans la partie III du règlement qui est intégrée dans le dossier de chaque commune.

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant dans la partie I du règlement :

"Définitions et dispositions communes"

Il y a lieu de s'y reporter pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et en faire une juste application.

## CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE ET AFFECTATION DES SOLS ET ACTIVITÉS

---

### 1.1 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

#### 1.1.1 - Destinations des constructions ou de parties de construction interdites

- a. Néant

#### 1.1.2 - Usages des sols et natures d'activités interdites

- a. Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone.
- b. L'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- c. L'implantation, hors des *terrains aménagés\** à cet effet :
  - de résidence démontable ;
  - de résidence mobile de loisirs et des gens du voyage ;
  - d'habitation légère de loisirs, de caravane et de tente.
- d. Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs.

### 1.2 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

- a. **Les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat** destiné principalement à la vente de biens et services, dès lors que leur surface de plancher est, par unité de commerce, au plus égale soit à 100 m<sup>2</sup>, soit au plafond indiqué dans les périmètres de *polarité commerciale\** figurant aux documents graphiques du règlement.

Ce seuil n'est pas applicable aux commerces liés aux deux-roues et à l'automobile (tels que vente de véhicules, concessions automobiles, stations de carburant).

Dans tous les cas, est admise une augmentation de 10% de la surface de plancher destinée au commerce de détail et à l'artisanat destiné principalement à la vente de biens et services existante à la date d'approbation du PLU-H.

- b. **Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique**, dans la limite soit de 40 chambres, soit du plafond indiqué dans les périmètres de *polarité d'hébergement hôtelier et touristique\** figurant aux documents graphiques du règlement.

Dans tous les cas, est admise une augmentation de 20% du nombre de chambres existantes à la date d'approbation du PLU-H.

- c. **Les constructions à destination de bureau**, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale soit à 400 m<sup>2</sup>, soit au plafond indiqué dans les périmètres de *polarité bureau\** figurant aux documents graphiques du règlement.
- d. **L'extension mesurée des constructions à destination d'exploitation agricole**, existantes à la date d'approbation du PLU-H, dès lors qu'elle est compatible avec les caractéristiques dominantes de la zone.
- e. **Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale** ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.
- f. **Les dépôts de véhicules** d'une contenance d'au moins 10 unités.
- g. **Les dépôts** de matériaux non couverts, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement.
- h. **Les affouillements ou exhaussements** des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
- des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
  - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

## CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

Les présentes dispositions s'appliquent aux seules constructions de *premier rang\**.

#### 2.1.1 - Règle générale

Les constructions peuvent être implantées soit en *limite de référence\** ou en limite de la *marge de recul\**, soit en *recul\** de ces dernières.

Le choix d'implantation des constructions est apprécié au regard de l'implantation des constructions voisines afin de préserver une harmonie dans les séquences urbaines homogènes.

En cas de *recul\**, ce dernier est au maximum égal à 5 mètres ( $RI \leq 5$  m).

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations nécessaires à un service public peuvent être implantées en *limite de référence\** ou en limite de la marge de *recul\** ou avec un *recul\** supérieur à celui fixé ci-avant, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantation prend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ou l'installation.

### 2.1.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- a. l'implantation d'une construction qui ne peut pas être conforme à la règle, en raison de la préservation ou de la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité, identifié aux documents graphiques du règlement (*espace boisé classé\**, *délimitation d'espace de pleine terre\**, *terrain urbain cultivé et terrain non bâti pour le maintien de continuités écologiques\** et *espace végétalisé à valoriser\**), ou à titre exceptionnel si des arbres non identifiés présentent une qualité remarquable compte tenu de leur nature, caractéristiques et localisation. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin de mettre en valeur cet élément ou cet espace, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- b. l'implantation d'une construction au sein d'un *périmètre d'intérêt patrimonial\** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant qu'*élément bâti patrimonial\** aux documents graphiques du règlement, dès lors que le choix d'implantation de la construction est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial.
- c. l'implantation d'une construction en contiguïté d'une *construction principale existante\** édifiée sur un terrain *contigu\** dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle s'inscrit, pour tout ou partie, dans la continuité de la construction voisine existante en prenant également en compte sa volumétrie.
- d. l'implantation d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du *terrain\** telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs *limites de référence\** (terrain d'angle notamment), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- e. l'*extension\** d'une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

- f. **l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire** en saillie des façades d'une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, implantée en *limite de référence\** ou en limite de la *marge de recul\**, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.
- g. les aménagements d'espaces et l'édification de constructions constituant le stationnement des vélos ou le point de présentation des déchets ménagers aux fins de collecte, sous réserve d'une insertion qualitative du projet à son environnement urbain et paysager au regard de ses caractéristiques dominantes.

## 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 2.2.1 - Règle générale

Les constructions peuvent être implantées soit sur les *limites séparatives*, soit en *retrait\** de ces dernières.

Le *retrait\** est au moins égal à :

- la moitié de la *hauteur de façade\** de la construction ( $R \geq Hf/2$ ), avec un minimum de 2 mètres, par rapport aux *limites séparatives latérales\** ;
- 4 mètres ( $R \geq 4$  m), par rapport aux *limites séparatives de fond de terrain\**.

### 2.2.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- a. l'implantation d'une construction qui ne peut pas être conforme à la règle, en raison de la préservation ou de la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité, identifié aux documents graphiques du règlement (*espace boisé classé\**, *délimitation d'espace de pleine terre\**, *terrain urbain cultivé et terrain non bâti pour le maintien de continuités écologiques\** et *espace végétalisé à valoriser\**), ou à titre exceptionnel si des arbres non identifiés présentent une qualité remarquable compte tenu de leur nature, caractéristiques et localisation. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin de mettre en valeur cet élément ou cet espace, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- b. l'implantation d'une construction au sein d'un *périmètre d'intérêt patrimonial\** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant **qu'élément bâti patrimonial\*** aux documents graphiques du règlement, dès lors que le choix d'implantation de la construction est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial.

- c. **l'implantation d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du terrain\*** telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs *limites de référence\** (terrain d'angle notamment), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- d. **l'extension\* d'une construction existante\***, à la date d'approbation du PLU-H, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante dans le prolongement des murs et qu'aucune *baie\** nouvelle n'est créée dans les parties de la construction qui ne respecteraient pas le *retrait\** minimal prévu par la règle.
- e. **l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire** en saillie des façades d'une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, présentant un *retrait\** inférieur à celui exigé par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieur à celui exigé par la règle, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.
- f. les aménagements d'espaces et l'édification de constructions constituant le stationnement des vélos ou le point de présentation des déchets ménagers aux fins de collecte, sous réserve d'une insertion qualitative du projet à son environnement urbain et paysager au regard de ses caractéristiques dominantes.

## 2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

### 2.3.1 - Règle générale

La *distance\** minimale entre constructions ou parties de construction non *contiguës\** implantées sur un même *terrain\** est au moins égale à 4 mètres ( $D \geq 4$  m).

La *distance\** entre une *annexe\** et une autre construction n'est pas réglementée.

La *distance\** entre une construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et une autre construction n'est pas réglementée.

### 2.3.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- a. **l'implantation d'une construction au sein d'un périmètre d'intérêt patrimonial\*** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant qu'*élément bâti patrimonial\** aux documents graphiques du règlement, dès lors que le choix d'implantation de la construction est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial.

- b. ***l'extension\* d'une construction existante\****, à la date d'approbation du PLU-H, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et que cette extension n'a pas pour effet de réduire la distance existante entre les deux constructions.
- c. ***l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire*** en saillie des façades d'une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, présentant une *distance\** inférieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieure à celle exigée par la règle, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.4 - Emprise au sol des constructions

### 2.4.1 - Règle générale

Le *coefficient d'emprise au sol\** est différencié selon les secteurs :

Secteurs	<i>Coefficient d'emprise au sol*</i>
URi1a	≤ 40 %
URi1b	≤ 30 %
URi1c	≤ 20 %
URi1d	≤ 8 %

Pour les constructions ou parties de construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le *coefficient d'emprise au sol\** n'est pas réglementé.

Pour les *constructions existantes\** à la date d'approbation du PLU-H, une emprise au sol supérieure à celle résultant de l'application du *coefficient d'emprise au sol\** est admise pour la réalisation d'une *extension\** ou d'une *annexe\** au plus égale à 30 m<sup>2</sup> d'*emprise au sol\** totale cumulée

### 2.4.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux documents graphiques du règlement un *coefficient d'emprise au sol\**, sa valeur se substitue à celles prévues au paragraphe 2.4.1, sauf pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.4.3 - Règle alternative

Une *emprise au sol\** des constructions différente de celle prévue par la règle peut être appliquée pour l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, présentant une *emprise au sol\** supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.5 - Hauteur des constructions

### 2.5.1 - Règle générale

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations nécessaires à un service public peuvent avoir une *hauteur\** différente de celle fixée dans la présente section 2.5, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la *hauteur\** de la construction est déterminée afin de répondre à ces contraintes tout en prenant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ou l'installation.

#### 2.5.1.1 – La hauteur de façade des constructions

La *hauteur de façade\** maximale des constructions est au plus égale à 7 m ( $H_f \leq 7m$ ).

#### 2.5.1.2 – Le volume enveloppe de toiture et de couronnement (VETC)

Le *volume enveloppe de toiture et de couronnement\** (VETC) applicable est le *VETC bas\**.

### 2.5.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure la *hauteur de façade\** maximale des constructions aux documents graphiques du règlement (plan des hauteurs, plan de zonage ou plan masse) ou à l'intérieur de la délimitation de l'emprise des *polygones d'implantation\**, cette disposition graphique se substitue à celle prévue au paragraphe 2.5.1.1.

Elle peut être différenciée selon que la construction ou partie de construction est située en *premier rang\** ou en *second rang\**.

### 2.5.3 - Règles alternatives

Une hauteur de construction différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- a. la construction ou l'*extension\** d'une construction au sein d'un *périmètre d'intérêt patrimonial\** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant qu'*élément bâti patrimonial\** aux documents graphiques du règlement, dès lors que la *hauteur de construction\** est adaptée de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit ensemble ou élément patrimonial.
- b. la *hauteur de façade\** d'une construction qui, en raison des *caractéristiques particulières du terrain\**, telles qu'une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies, ne peut pas être conforme à la règle pour obtenir une volumétrie harmonieuse de la construction. Dans ce cas, la *hauteur de façade\** est adaptée afin que la volumétrie de la construction favorise son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- c. l'*extension\** d'une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, dont les caractéristiques de hauteur ne sont pas conformes aux règles de hauteur des constructions, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.



- d. **l'isolation par surélévation d'une toiture** d'une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, présentant une *hauteur\** de construction supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

## CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE

---

### 3.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres

L'aménagement des espaces libres ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti, mais il est intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité. Il concourt à :

- l'insertion des constructions dans leur paysage urbain et à la qualité des transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels ;
- l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
- l'enrichissement de la biodiversité en ville ;
- la gestion de l'eau pluviale et de ruissellement.

**Selon leur nature et leur vocation** (espaces de circulation, terrasses, cours, jardins, bassins...), l'aménagement paysager des espaces libres, outre les dispositions prévues aux sections 3.2 et 3.3 ci-après, est approprié à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne.

**Le traitement des espaces libres prend également en compte :**

- **la topographie, la géologie et la configuration du terrain**, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement. Les moyens concourant à la limitation du volume et de la vitesse des eaux de ruissellement sont recherchés : le choix des matériaux du revêtement des espaces libres permettant l'infiltration de l'eau, la création de murets constituant des guides pour un écoulement des eaux en travers de la pente, la plantation de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation... ;
- **la gestion de l'eau pluviale**, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la partie I du règlement. Il convient, en particulier, de limiter au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues,...) ;
- **la superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés** et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- **les plantations existantes sur le terrain** afin de maintenir des sujets d'intérêt, identifiés aux documents graphiques réglementaires, dans l'aménagement des espaces végétalisés.

## 3.2 - Le traitement des espaces libres : aspects quantitatifs

### 3.2.1 - Le coefficient de pleine terre

Le *coefficient de pleine terre*\* minimal est différencié selon les secteurs

Nonobstant les dispositions quantitatives prévues au chapitre 3 de la partie I du règlement, les *coefficients de pleine terre*\* définis ci-après sont applicables à tous les terrains quelle que soit leur superficie :

Secteurs	<i>Coefficient de pleine terre</i> *
URi1a	≥ 25 %
URi1b	≥ 30 %
URi1c	≥ 40 %
URi1d	≥ 50 %

Dans les cas d'*extensions*\* de *constructions existantes*\* à la date d'approbation du PLU-H, prévus au paragraphe 2.4.1 du présent règlement de zone, dont l'*emprise au sol*\* supérieure à celle prévue par la règle, les *coefficients de pleine terre*\* fixés ci-avant peuvent ne pas être respectés dès lors que la réduction de la surface des espaces de *pleine terre*\* est au plus égale à celle de l'augmentation de l'emprise au sol de la construction.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics le *coefficient de pleine terre*\* ne leur est pas applicable dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

### 3.2.2 - Le coefficient de pleine terre graphique

Dès lors que figure aux documents graphiques du règlement un *coefficient de pleine terre*\* graphique, sa valeur se substitue à celles fixées au paragraphe 3.2.1, sauf pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 3.2.3 - Les espaces communs à dominante végétale

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, sont aménagés des espaces communs à dominante végétale représentant au moins 10% de la superficie du *terrain*\* de l'opération.

Cette disposition est applicable pour toute opération qui engendre la création de plus de :

- soit 5 lots,
- soit 5 constructions,
- soit 10 logements.

### 3.2.4 - Règle alternative

Les travaux, les *extensions\**, les annexes\*, et les changements de destination affectant une *construction existante\** à la date d'approbation du PLU-H, implantée sur un terrain ou partie de terrain, présentant une surface de *pleine terre\** inférieure à celle prévue par la règle, peuvent être admis dès lors qu'ils n'ont pas pour effet de réduire la surface de *pleine terre\** existante avant travaux.

## 3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

La conception des projets privilégie une composition paysagère qui :

- à l'échelle de l'îlot, maintient ou renforce la trame verte par la recherche de continuités végétales ;
- à l'échelle du *terrain\**, inscrit les constructions dans un rapport cohérent et harmonieux entre les espaces bâtis et les espaces libres.

Un soin particulier est apporté à l'aménagement des espaces libres situés en limite d'une zone naturelle ou agricole afin de garantir une transition paysagère qualitative notamment par le choix des plantations qui y sont réalisées ou le maintien et la mise en valeur d'éléments traditionnels existants, tels que les murs, les haies, les alignements d'arbres.

### 3.3.1 - Les espaces de pleine terre

L'intégralité de la surface des espaces de *pleine terre\**, issue de l'application de la section 3.2, doit être obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable tels que les cheminements stabilisés, les surfaces engavillonnées, les dalles alvéolaires engazonnées.

Leur traitement végétal privilégie une composition utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée, dès lors que leur superficie le permet.

### 3.3.2 - Les espaces communs à dominante végétale

Les espaces communs à dominante végétale constituent un élément structurant de la composition urbaine de l'opération et sont réalisés de préférence d'un seul tenant.

Ces espaces peuvent correspondre aux espaces libres visés ci-après, à l'exception des espaces de circulation automobile et des aires de stationnement, ainsi qu'à des espaces liés à la gestion de l'eau à l'air libre tels que les noues, bassins de rétention ou d'infiltration, dès lors que leur traitement paysager préserve une perméabilité des sols.

Dès lors que ces espaces demeurent en pleine terre, ils peuvent être comptabilisés dans la surface exigée en application du *coefficient de pleine terre\**.

Les espaces ainsi créés, avant ou après la date d'approbation du PLU-H, sont préservés dans leur fonction d'espaces libres communs à dominante végétale.

### 3.3.3 - Les autres espaces libres

Les *espaces libres\**, autres que les espaces de *pleine terre\**, reçoivent un traitement paysager avec une dominante végétale.

- a. **Les espaces sur dalle** non affectés à un usage privatif, qui n'entrent pas dans le décompte de l'*emprise au sol\** des constructions, sont, dans la majeure partie de leur superficie, végétalisés conformément aux dispositions établies au 3.1.6.1 de la Partie 1. Une végétalisation intensive est à privilégier.
- b. **Les aires de stationnement en surface** sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité.

Le traitement au sol des aires de stationnement permet de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

- c. **Le tracé des espaces de circulation automobile** est conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain.
- d. **Le traitement des circulations piétonnes** privilégie l'emploi de revêtements perméables.
- e. **L'espace compris entre la limite de référence\*** et les constructions de **premier rang\*** fait l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale de qualité cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue. Il peut comporter des aires de stationnement ou les rampes d'accès aux parcs de stationnement en sous-sol dès lors que la majorité de la superficie de cet espace demeure végétalisée.

## CHAPITRE 4 - QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

---

Les constructions, travaux, ouvrages compris dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « UNESCO » doivent être compatibles avec les orientations définies par celle-ci.

### 4.1 - Insertion du projet

Cette zone regroupe les secteurs à dominante résidentielle et d'habitat individuel dont l'organisation du bâti n'est pas homogène le long des voies avec des discontinuités marquées.

Les objectifs poursuivis sont, tant pour les constructions nouvelles que les travaux sur *constructions existantes\** :

- de valoriser ces espaces urbains en préservant leur dominante végétale ;
- d'admettre une évolution du bâti ;
- de permettre l'expression d'une architecture contemporaine et la créativité architecturale.

#### 4.1.1 - Conception du projet dans son environnement urbain et paysager

- a. La conception du projet permet son insertion dans la morphologie urbaine de la zone considérée en prenant en compte son environnement urbain et paysager, sauf contexte urbain particulier.
- b. En présence d'un terrain en pente, une attention particulière est portée à l'insertion du projet qui recherche à minimiser l'impact visuel et urbain de la construction.
- c. L'utilisation de matériaux renouvelables, biosourcés, bas carbone, sains et recyclables, ainsi que le réemploi de matériaux issus notamment de la démolition sont privilégiés afin de diminuer l'empreinte carbone de la construction.
- d. L'intégration des équipements publics ou d'intérêt collectif prend en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, tout en affirmant leur rôle dans l'espace urbain et leur identité par une architecture particulière.

#### 4.1.2 - Bioclimatisme et énergies renouvelables

- a. Le choix de l'orientation et de l'organisation des volumétries du projet prennent en compte les caractéristiques du site, tels que le relief et l'exposition.
- b. Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable sont intégrés à la conception générale du projet de façon à éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes et de la qualité paysagère de son environnement.
- c. L'utilisation de matériaux ou de revêtements à faible absorption du rayonnement solaire et de couleur claire, ainsi que la végétalisation des façades, lorsque cette dernière est adaptée, sont à privilégier.

- d. Les toitures-terrasses sont soit végétalisées de manière intensive, soit couvertes d'un dispositif d'énergies renouvelables, soit engravillonnées ou traitées par une peinture ou un revêtement de couleur claire.

#### 4.1.3 - Les mouvements de terrain (affouillements, exhaussements)

Les mouvements de terrain (affouillements, exhaussements), réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction et nécessaires à l'implantation de constructions sont limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une transformation importante du site.

En outre, l'amplitude de mouvements de terrain d'assiette de la construction, hors *emprise au sol\** de la construction y compris les niveaux en sous-sol et non compris les terrasses d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre, ne doit pas excéder :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est inférieure à 15 % ;
- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est comprise entre 15 et 30 % ;
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est supérieure à 30 %.

Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être mise en œuvre dès lors qu'elle a pour objet :

- une meilleure insertion de l'opération d'aménagement ou de construction dans le site compte tenu de leurs caractéristiques respectives ;
- de lutter contre les risques et les nuisances réglementés par une servitude d'utilité publique et la partie I du règlement ;
- de combler les excavations non naturelles.

## 4.2 - Qualité des constructions

### 4.2.1 - Volumétrie, rythme du bâti

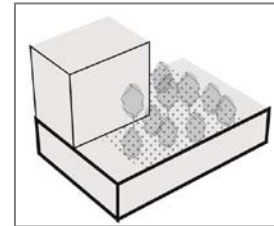
- a. Les volumétries ainsi que l'ordonnancement des constructions sont guidés par la composition urbaine et paysagère générale du projet.
- b. Par le traitement de l'aspect extérieur, le projet prend en compte les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale, y compris contemporaine.
- c. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume tout en favorisant des rythmes. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.
- d. En limite de zones N et A, une attention particulière est portée sur la localisation et la volumétrie des constructions pour assurer une transition adaptée.

#### 4.2.2 - Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement

- a. Le *Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement\** (VETC) fait l'objet d'un traitement architectural de qualité. Tous les équipements techniques autorisés dans le VETC, tels que système de refroidissement, chauffage, accès aux toitures sont intégrés qualitativement de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction et à la perception du paysage urbain. En cas de toiture à pans, les panneaux solaires sont intégrés dans le pan de toiture.
- b. Différents types de toiture tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade de la construction.

Le projet recherche une simplicité de toiture et limite la multiplicité des formes de toitures.

- c. Le traitement des toitures terrasses privilégie l'emploi de matériaux, procédés de finition qualitatifs ou facilitant la végétation spontanée telle que de la pouzzolane, des billes d'argiles. Les étanchéités notamment à base d'asphalte et matériau de même nature ou synthétique sont masquées.
- d. Les toitures terrasses des parties de constructions qui développent une emprise au sol plus importante que celle des niveaux supérieurs sont végétalisées de préférence de manière intensive ou sont utilisées pour la rétention des eaux pluviales, sur la majorité de leur surface, sauf dans le cas de contraintes techniques ou d'utilisation de la toiture à un usage particulier tel que circulation, usage privatif.
- e. La réalisation des toitures végétalisées, de préférence de manière intensive, privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant l'entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité de l'aménagement.



#### 4.2.3 - Qualité des façades et pignons

- a. Tous les équipements techniques nécessaires au fonctionnement du bâti, tels que système de refroidissement, chauffage, système d'occultation, sont intégrés à la construction, sans émergence en façade ou avec une émergence réduite compte tenu des caractéristiques des équipements, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du projet. Les systèmes d'occultation orientables sont privilégiés.
- b. Les saillies et autres débords sur le domaine public.

Tout débord de construction en saillie sur le domaine public s'intègre à son environnement bâti, profite à la qualité architecturale de la construction et se situe au-dessus d'une hauteur de 4,30 mètres, à l'exception :

- des terrasses des commerces en rez-de-chaussée ;
- des vitrines, des éléments décoratifs et autres saillies à caractère ornemental (seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis, encadrements, pilastres et nervures,...), d'une profondeur au plus égale à 15 centimètres ;

- des dispositifs de protection contre le rayonnement solaire et d'isolation thermique par l'extérieur sur construction existante, d'une profondeur au plus égale à 15 centimètres.

Les volumes habitables, construits en encorbellement par rapport au domaine public, sont prohibés. Toutefois, cette règle fait l'objet d'adaptations pour permettre la réalisation d'ouvrages d'architecture ponctuels ou rythmés lorsque le caractère des constructions avoisinantes ou le projet le justifie.

Les balcons et surfaces extérieures non closes en surplomb par rapport au domaine public sont admis dans des proportions modérées dès lors qu'ils contribuent à l'harmonisation de la construction avec son environnement bâti. Afin de préserver la perception de front bâti, il peut être exigé que les balcons ou terrasses en surplomb par rapport au domaine public comportent des garde-corps fins et ajourés.

Dans les cas visés aux deux alinéas précédents, le porte-à-faux maximum de ces volumes habitables, balcons ou surfaces extérieures non closes est limité à : 0,60 mètre si la largeur de la voie est inférieure ou égale à 12 mètres et 0,80 mètre si la largeur de la voie est supérieure à 12 mètres.

Dans les pans coupés situés aux angles des rues, le porte-à-faux maximum autorisé correspond à la rue la plus large.

#### 4.2.4 - Matériaux et Couleurs

##### a. Le choix des matériaux utilisés en façade :

- contribue à l'insertion harmonieuse de la construction dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine ;
- évite, au regard de leur pérennité une trop grande diversité de matériaux dans une même façade.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses sont revêtus d'un parement, d'un enduit lisse ou d'une peinture afin de ne pas rester apparents.

Toutefois, l'emploi brut de matériaux est possible à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction.

##### b. Le choix des couleurs contribue à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permet une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- respecte l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- souligne le parti architectural, tel que le rythme des façades.



#### 4.2.5 - Ravalement, isolation par l'extérieur et énergies renouvelables

- a. Lors de travaux de ravalement des façades, les modénatures, les balcons d'origine sont mis en valeur dès lors qu'ils contribuent à la qualité architecturale de la construction.
- b. Les travaux d'isolation par l'extérieur sur le bâti existant privilégient des matériaux renouvelables. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés. Une attention particulière doit être portée aux raccordements aux constructions *contiguës*\*.
- c. Tout projet de ravalement ou de réhabilitation de façades développant un linéaire important contribue à la mise en valeur de la construction. En outre, le ravalement intègre la réhabilitation ou le renouvellement du mobilier de façade (garde-corps, jalousies, lambrequins, persiennes...).

### 4.3 - Traitement des clôtures

#### 4.3.1 - Règle générale pour tout type de clôtures

- a. Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes. La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune. Le choix des matériaux privilégient leur caractère durable.
- b. Dès lors que les clôtures sont ajourées, elles peuvent être doublées de plantations composées d'essences variées, locales, non invasives, adaptées à chaque site.

#### 4.3.2 - Règles particulières pour les clôtures implantées en limite de référence

- a. La clôture assure le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public.  
Les clôtures implantées le long de la *limite de référence*\* sont constituées d'un dispositif rigide à claire voie de type barreaudage, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, sans pouvoir excéder 2 mètres.  
Toutefois, la clôture peut être constituée d'un mur plein pour respecter une harmonie d'ensemble avec les constructions et les clôtures avoisinantes.
- b. Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures présentant des caractéristiques différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.
- c. Les portails et autres dispositifs d'accès s'inscrivent dans la continuité des murs et clôtures tout en recherchant une unité de matériaux. Pour des raisons fonctionnelles et de sécurité, les portails peuvent toutefois être implantés en recul.

Les dispositifs d'accès sont limités aux besoins fonctionnels du projet.

- d. L'aménagement paysager et les clôtures sont conçus pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels, dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être observées depuis des espaces publics.

#### **4.3.3 - Règles particulières pour les clôtures implantées en limites séparatives**

Les clôtures s'élèvent à une hauteur maximale de 2 mètres. Dès lors qu'elles sont ajourées, elles peuvent être doublées de plantations composées d'essences variées, non invasives, adaptées à chaque site.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures présentant des caractéristiques différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

#### **4.3.4 - Dispositifs de séparation à l'intérieur d'une même propriété**

Par leurs caractéristiques d'aspect et de hauteur moindre, les dispositifs de séparation à l'intérieur d'une même propriété doivent s'inscrire harmonieusement dans la composition d'ensemble du bâti et des espaces libres organisant l'unité foncière.

### **4.4 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions**

#### **4.4.1 - Les ouvrages de télécommunication et de raccordement aux réseaux**

- a. Les ouvrages techniques de raccordement aux réseaux tels que les postes électriques, de gaz, numériques sont intégrés dans la construction. En cas d'impossibilité technique avérée, il est demandé une insertion qualitative dans les clôtures, ainsi qu'un traitement architectural de qualité.
- b. Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, sont enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés.  
Toutefois, des modalités autres que l'enfouissement sont admises pour des motifs techniques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.
- c. Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrage ou d'équipement permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, s'intègrent à la construction ou à leur environnement en prenant en compte :
  - leur localisation ;
  - leur dimension et leur volume ;
  - leur teinte ;
  - leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
  - leurs contraintes techniques destinées à en assurer le bon fonctionnement.

#### **4.4.2 - Gestion des déchets**

Lorsque les points de présentation des déchets ménagers aux fins de collecte sont situés en dehors des constructions, ils s'inscrivent de manière qualitative par un traitement minéral ou végétal.

## CHAPITRE 5 - DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

---

### 5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 5.2 - Stationnement

#### 5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul se situent au chapitre 5 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

#### 5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

##### 5.2.2.1 Règle générale

Outre les dispositions prévues dans la partie I du règlement (chapitre 5) et au chapitre 3 du présent règlement de zone, les places de stationnement peuvent être réalisées soit en sous-sol, soit dans le volume de la construction, soit en surface, soit dans une construction annexe.

Toutefois, la réalisation de places de stationnement sous forme de boxes en surface, non liée à un programme d'habitation, est interdite.

##### 5.2.2.2 Règles alternatives

Dans le cas où est imposée la réalisation des places de stationnement en sous-sol, cette obligation n'est pas applicable, sous réserve d'une insertion qualitative des aires de stationnement dans la composition urbaine et paysagère du projet :

- a. aux constructions à destination d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, de commerce de gros, de cinéma et de centre de congrès et d'exposition ;
- b. aux constructions situées dans un secteur soumis à un risque ou à une protection qui engendre une contrainte strictement incompatible d'un point de vue technique avec la réalisation de places de stationnement en sous-sol ;
- c. aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Toutefois, le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion urbaine et paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement ;
- d. aux constructions implantées sur des terrains en forte pente dès lors que la mise en œuvre de places de stationnement en sous-sol rend la réalisation du projet impossible d'un point de vue technique ou incompatible avec sa bonne insertion paysagère ;

- e. aux places de stationnement nécessaires aux personnes à mobilité réduite ;
- f. aux places de stationnement destinées aux livraisons, aux camions et autocars, aux véhicules de secours et ambulances ;
- g. à la réalisation en rez-de-chaussée, dans une *construction existante\** faisant l'objet du projet, de 4 places de stationnement au moins dès lors que ces dernières sont desservies par un accès unique sur voie et que leur localisation n'est pas concernée par l'application soit d'un *linéaire commercial ou artisanal\**, soit d'un *linéaire toutes activités\** inscrits aux documents graphiques du règlement ;
- h. dans le cas de la réalisation des places de stationnement dans un parking silo.

## CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### 6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 6.2 - Assainissement

Les dispositions réglementaires relatives à l'assainissement se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 6.3 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

## Zone URi2

### Habitat individuel lâche

#### CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone regroupe les secteurs à dominante résidentielle et d'habitat individuel dont l'organisation du bâti n'est pas homogène le long des voies avec des discontinuités marquées.

L'objectif est de valoriser ces espaces urbains en préservant leur dominante végétale tout en permettant une évolution du bâti.

La zone comprend quatre secteurs URi2a, URi2b, URi2c et URi2d qui se distinguent par une gestion différenciée du rapport entre le bâti et les espaces végétalisés.

#### Rappels :

Outre les dispositions du présent règlement de zone s'appliquent également :

- les définitions et dispositions communes prévues dans la partie I du règlement ;
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés dans la partie I du règlement.
- les prescriptions d'urbanisme réglementaires et les dispositions des périmètres d'intérêt patrimonial et des éléments bâtis patrimoniaux figurant dans la partie III du règlement qui est intégrée dans le dossier de chaque commune.

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant dans la partie I du règlement :

"Définitions et dispositions communes"

Il y a lieu de s'y reporter pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et en faire une juste application.

## CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE ET AFFECTATION DES SOLS ET ACTIVITÉS

---

### 1.1 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

#### 1.1.1 - Destinations des constructions ou de parties de construction interdites

- a. Néant

#### 1.1.2 - Usages des sols et natures d'activités interdites

- a. Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone.
- b. L'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- c. L'implantation, hors des *terrains aménagés\** à cet effet :
  - de résidence démontable ;
  - de résidence mobile de loisirs et des gens du voyage ;
  - d'habitation légère de loisirs, de caravane et de tente.
- d. Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs.

### 1.2 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

- a. **Les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat** destiné principalement à la vente de biens et services, dès lors que leur surface de plancher est, par unité de commerce, au plus égale soit à 100 m<sup>2</sup>, soit au plafond indiqué dans les périmètres de *polarité commerciale\** figurant aux documents graphiques du règlement.

Ce seuil n'est pas applicable aux commerces liés aux deux-roues et à l'automobile (tels que vente de véhicules, concessions automobiles, stations de carburant).

Dans tous les cas, est admise une augmentation de 10% de la surface de plancher destinée au commerce de détail et à l'artisanat destiné principalement à la vente de biens et services existante à la date d'approbation du PLU-H.

- b. **Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique**, dans la limite soit de 40 chambres, soit du plafond indiqué dans les périmètres de *polarité d'hébergement hôtelier et touristique\** figurant aux documents graphiques du règlement.

Dans tous les cas, est admise une augmentation de 20% du nombre de chambres existantes à la date d'approbation du PLU-H.

- c. **Les constructions à destination de bureau**, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale soit à 400 m<sup>2</sup>, soit au plafond indiqué dans les périmètres de *polarité bureau\** figurant aux documents graphiques du règlement.
- d. **L'extension mesurée des constructions à destination d'exploitation agricole**, existantes à la date d'approbation du PLU-H, dès lors qu'elle est compatible avec les caractéristiques dominantes de la zone.
- e. **Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale** ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.
- f. **Les dépôts de véhicules** d'une contenance d'au moins 10 unités.
- g. **Les dépôts de matériaux non couverts**, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement.
- h. **Les affouillements ou exhaussements des sols**, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
  - des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
  - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

## **CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées**

#### **2.1.1 - Règle générale**

Les constructions sont implantées en *recul\** de la *limite de référence\** ou la limite de la *marge de recul\**.

Le *recul\**, est au moins égal à 5 mètres (RI ≥ 5 m).

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations nécessaires à un service public peuvent être implantées en *limite de référence\** ou en limite de la *marge de recul\** ou avec un *recul\** moindre que celui fixé ci-avant, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantation prend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ou l'installation.

### 2.1.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- a. **l'implantation d'une construction qui s'inscrit dans une séquence urbaine** significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle, dès lors que le choix d'implantation de la construction permet l'inscription de cette dernière en harmonie avec l'organisation urbaine environnante et celle du front bâti constitué dans lequel elle s'insère.
- b. l'implantation d'une construction qui ne peut pas être conforme à la règle, en raison de la préservation ou de la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité, identifié aux documents graphiques du règlement (*espace boisé classé\**, *délimitation d'espace de pleine terre\**, *terrain urbain cultivé et terrain non bâti pour le maintien de continuités écologiques\** et *espace végétalisé à valoriser\**), ou à titre exceptionnel si des arbres non identifiés présentent une qualité remarquable compte tenu de leur nature, caractéristiques et localisation. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin de mettre en valeur cet élément ou cet espace, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- c. **l'implantation d'une construction au sein d'un périmètre d'intérêt patrimonial\*** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant qu'**élément bâti patrimonial\*** aux documents graphiques du règlement, dès lors que le choix d'implantation de la construction est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial.
- d. **l'implantation d'une construction en contiguïté d'une construction principale existante\*** édifiée sur un terrain *contigu\** dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle s'inscrit, pour tout ou partie, dans la continuité de la construction voisine existante en prenant également en compte sa volumétrie.
- e. **l'implantation d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du terrain\*** telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs *limites de référence\** (terrain d'angle notamment), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- f. **l'extension\* d'une construction existante\***, à la date d'approbation, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.
- g. **l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire** en saillie des façades d'une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, implantée en *limite de référence\** ou en limite de la *marge de recul\**, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.



- h. Les aménagements d'espaces et l'édification de constructions constituant le stationnement des vélos ou le point de présentation des déchets ménagers aux fins de collecte, sous réserve d'une insertion qualitative du projet à son environnement urbain et paysager au regard de ses caractéristiques dominantes.

## 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 2.2.1 - Règle générale

Les constructions sont implantées en *retrait\** des *limites séparatives\**.

Le *retrait\** est au moins égal à 6 mètres ( $R \geq 6$  m).

Toutefois, les constructions ou parties de construction ayant une *hauteur de façade\** au plus égale à 3,50 mètres, peuvent être implantées :

- soit sur une seule *limite séparative\**, sur une longueur au plus égale aux 2/3 du linéaire de la *limite séparative\** concernée,
- soit avec un *retrait\** moindre que celui fixé ci-avant, sur une seule *limite séparative\**.

En outre, les constructions annexes, ayant une hauteur de façade au plus égale à 2,50 m peuvent être implantées :

- soit sur 2 limites séparatives au plus,
- soit avec un *retrait* moindre que celui fixé ci-avant sur 2 limites séparatives au plus,

dès lors que leur emprise au sol totale cumulée à compter de la date d'approbation du PLU-H, n'excède pas 8 m<sup>2</sup>.

Dans tous les cas, toute construction est implantée à une distance au moins égale à 10 mètres par rapport à la limite d'une zone A ou N.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantées sur les *limites séparatives latérales\** ou avec un *retrait\** moindre que ceux fixés ci-avant, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

### 2.2.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- a. l'implantation d'une construction qui ne peut pas être conforme à la règle, en raison de la préservation ou de la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité, identifié aux documents graphiques du règlement (*espace boisé classé\**, *délimitation d'espace de pleine terre\**, *terrain urbain cultivé et terrain non bâti pour le maintien de continuités écologiques\** et *espace végétalisé à valoriser\**), ou à titre exceptionnel si des arbres non identifiés présentent une qualité remarquable compte tenu de leur nature, caractéristiques et localisation. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin de mettre en valeur cet élément ou cet espace, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.

- b. **l'implantation d'une construction au sein d'un *périmètre d'intérêt patrimonial*\*** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant **qu'*élément bâti patrimonial*\*** aux documents graphiques du règlement, dès lors que le choix d'implantation de la construction est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial.
- c. **l'implantation d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du *terrain*\*** telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs *limites de référence*\* (terrain d'angle notamment), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- d. **l'*extension*\* d'une *construction existante*\***, à la date d'approbation du PLU-H, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante dans le prolongement des murs et qu'aucune *baie*\* nouvelle n'est créée dans les parties de la construction faisant face à la limite séparative qui ne respecteraient pas le *retrait*\* minimal prévu par la règle.
- e. **l'*isolation* ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire** en saillie des façades d'une *construction existante*\*, à la date d'approbation du PLU-H, présentant un *retrait*\* inférieur à celui exigé par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieur à celui exigé par la règle, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.
- f. les aménagements d'espaces et l'édification de constructions constituant le stationnement des vélos ou le point de présentation des déchets ménagers aux fins de collecte, sous réserve d'une insertion qualitative du projet à son environnement urbain et paysager au regard de ses caractéristiques dominantes.

## 2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

### 2.3.1 - Règle générale

La *distance*\* minimale entre constructions ou parties de construction non *contiguës*\* implantées sur un même *terrain*\* est au moins égale à 8 mètres ( $D \geq 8$  m).

La *distance*\* entre une *annexe*\* et une autre construction n'est pas réglementée.

La *distance*\* entre une construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et une autre construction n'est pas réglementée.

### 2.3.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- a. l'implantation d'une construction au sein d'un *périmètre d'intérêt patrimonial\** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant qu'*élément bâti patrimonial\** aux documents graphiques du règlement, dès lors que le choix d'implantation de la construction est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial.
- b. l'*extension\** d'une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et que cette extension n'a pas pour effet de réduire la distance existante entre les deux constructions.
- c. l'*isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire* en saillie des façades d'une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, présentant une *distance\** inférieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieure à celle exigée par la règle, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.4 - Emprise au sol des constructions

### 2.4.1 - Règle générale

Le *coefficient d'emprise au sol\** est différencié selon les secteurs :

Secteurs	Coefficient d'emprise au sol*
URi2a	≤ 40 %
URi2b	≤ 30 %
URi2c	≤ 20 %
URi2d	≤ 8 %

Pour les constructions ou parties de construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le *coefficient d'emprise au sol\** n'est pas réglementé.

Pour les *constructions existantes\** à la date d'approbation du PLU-H, une emprise au sol supérieure à celle résultant de l'application du *coefficient d'emprise au sol\** est admise pour la réalisation d'une *extension\** ou d'une *annexe\** au plus égale à 30 m<sup>2</sup> d'*emprise au sol\** totale cumulée.

### 2.4.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux documents graphiques du règlement un *coefficient d'emprise au sol\**, sa valeur se substitue à celle prévue au paragraphe 2.4.1, sauf pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.4.3 - Règle alternative

Une *emprise au sol\** des constructions différente de celle prévue par la règle peut être appliquée pour l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, présentant une *emprise au sol\** supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.5 - Hauteur des constructions

### 2.5.1 - Règle générale

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations nécessaires à un service public peuvent avoir une *hauteur\** différente de celle fixée dans la présente section 2.5, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la *hauteur\** de la construction est déterminée afin de répondre à ces contraintes tout en prenant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ou l'installation.

#### 2.5.1.1 – La hauteur de façade des constructions

La *hauteur de façade\** maximale des constructions est au plus égale à 7 m ( $H_f \leq 7m$ ).

#### 2.5.1.2 – Le volume enveloppe de toiture et de couronnement (VETC)

Le *volume enveloppe de toiture et de couronnement\** (VETC) applicable est le *VETC bas\**.

### 2.5.2 - Règles graphiques

Dès lors que la *hauteur de façade\** maximale des constructions figure aux documents graphiques du règlement (plan des hauteurs, plan de zonage ou plan masse) ou à l'intérieur de la délimitation de l'emprise des *polygones d'implantation\**, cette disposition graphique se substitue à celle prévue au paragraphe 2.5.1.1.

Elle peut être différenciée selon que la construction ou partie de construction est située en *premier rang\** ou en *second rang\**.

### 2.5.3 - Règles alternatives

Une hauteur de construction différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- a. la construction ou l'*extension\** d'une construction au sein d'un *périmètre d'intérêt patrimonial\** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant qu'*élément bâti patrimonial\** aux documents graphiques du règlement, dès lors que la *hauteur de construction\** est adaptée de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit ensemble ou élément patrimonial.

- b. la **hauteur de façade\*** d'une construction qui, en raison des **caractéristiques particulières du terrain\***, telles qu'une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies, ne peut pas être conforme à la règle pour obtenir une volumétrie harmonieuse de la construction. Dans ce cas, la **hauteur de façade\*** est adaptée afin que la volumétrie de la construction favorise son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- c. l'**extension\* d'une construction existante\***, à la date d'approbation du PLU-H, dont les caractéristiques de hauteur ne sont pas conformes aux règles de hauteur des constructions, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.
- d. l'**isolation par surélévation d'une toiture d'une construction existante\***, à la date d'approbation du PLU-H, présentant une **hauteur\*** de construction supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

## CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE

---

### 3.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres

L'aménagement des espaces libres ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti, mais il est intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité. Il concourt à :

- l'insertion des constructions dans leur paysage urbain et à la qualité des transitions entre espaces bâtis et les espaces agricoles ou naturels ;
- l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
- l'enrichissement de la biodiversité en ville ;
- la gestion de l'eau pluviale et de ruissellement.

**Selon leur nature et leur vocation** (espaces de circulation, terrasses, cours, jardins, bassins...), l'aménagement paysager des espaces libres, outre les dispositions prévues aux sections 3.2 et 3.3 ci-après, est approprié à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne.

**Le traitement des espaces libres prend également en compte :**

- la **topographie, la géologie et la configuration du terrain**, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement. Les moyens concourant à la limitation du volume et de la vitesse des eaux de ruissellement sont recherchés : le choix des matériaux du revêtement des espaces libres permettant l'infiltration de l'eau, la création de murets constituant des guides pour un écoulement des eaux en travers de la pente, la plantation de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation... ;

- **la gestion de l'eau pluviale**, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la partie I du règlement. Il convient, en particulier, de limiter au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues...);
- **la superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés** et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique;
- **les plantations existantes sur le terrain** afin de maintenir des sujets d'intérêt, identifiés aux documents graphiques réglementaires, dans l'aménagement des espaces végétalisés.

### 3.2 - Le traitement des espaces libres : aspects quantitatifs

#### 3.2.1 - Le coefficient de pleine terre

Le *coefficient de pleine terre\** minimal est différencié selon les secteurs :

Nonobstant les dispositions quantitatives prévues au chapitre 3 de la partie I du règlement, les *coefficients de pleine terre\** définis ci-après sont applicables à tous les terrains quelle que soit leur superficie :

Secteurs	Coefficient de pleine terre*
URi2a	≥ 25 %
URi2b	≥ 30 %
URi2c	≥ 40 %
URi2d	≥ 50 %

Dans les cas d'extensions de *constructions existantes\** à la date d'approbation du PLU-H, prévus au paragraphe 2.4.1 du présent règlement de zone, dont l'*emprise au sol\** supérieure à celle prévue par la règle, les coefficients de pleine terre fixés ci-avant peuvent ne pas être respectés dès lors que la réduction de la surface des espaces de pleine terre est au plus égale à celle de l'augmentation de l'emprise au sol de la construction.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics le *coefficient de pleine terre\** ne leur est pas applicable dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

#### 3.2.2 - Le coefficient de pleine terre graphique

Dès lors que figure aux documents graphiques du règlement un *coefficient de pleine terre\** graphique, sa valeur se substitue à celles fixées au paragraphe 3.2.1, sauf pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 3.2.3 - Les espaces communs à dominante végétale

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, sont aménagés des espaces communs à dominante végétale représentant au moins 10% de la superficie du *terrain\** de l'opération.

Cette disposition est applicable pour toute opération qui engendre la création de plus de :

- soit 5 lots,
- soit 5 constructions,
- soit 10 logements.

### 3.2.4 - Règle alternative

Les travaux, les *extensions\**, les annexes\* et les changements de destination, affectant une *construction existante\** à la date d'approbation du PLU-H, implantée sur un terrain ou partie de terrain, présentant une surface de *pleine terre\** inférieure à celle prévue par la règle, peuvent être admis dès lors qu'ils n'ont pas pour effet de réduire la surface de *pleine terre\** existante avant travaux.

## 3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

La conception des projets privilégie une composition paysagère qui :

- à l'échelle de l'ilot, maintient ou renforce la trame verte par la recherche de continuités végétales ;
- à l'échelle du *terrain\**, inscrit les constructions dans un rapport cohérent et harmonieux entre les espaces bâtis et les espaces libres.

Un soin particulier est apporté à l'aménagement des espaces libres situés en limite d'une zone naturelle ou agricole afin de garantir une transition paysagère qualitative notamment par le choix des plantations qui y sont réalisées ou le maintien et la mise en valeur d'éléments traditionnels existants, tels que les murs, les haies, les alignements d'arbres.

### 3.3.1 - Les espaces de pleine terre

L'intégralité de la surface des espaces de *pleine terre\**, issue de l'application de la section 3.2, doit être obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable tels que les cheminements stabilisés, les surfaces engravillonnées, les dalles alvéolaires engazonnées.

Leur traitement végétal privilégie une composition utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée, dès lors que leur superficie le permet.

### 3.3.2 - Les espaces communs à dominante végétale

Les espaces communs à dominante végétale constituent un élément structurant de la composition urbaine de l'opération et sont réalisés de préférence d'un seul tenant.

Ces espaces peuvent correspondre aux espaces libres visés ci-après, à l'exception des espaces de circulation automobile et des aires de stationnement, ainsi qu'à des espaces liés à la gestion de l'eau à l'air libre tels que les noues, bassins de rétention ou d'infiltration, dès lors que leur traitement paysager préserve une perméabilité des sols.

Dès lors que ces espaces demeurent en pleine terre, ils peuvent être comptabilisés dans la surface exigée en application du *coefficient de pleine terre\**.

Les espaces ainsi créés, avant ou après la date d'approbation du PLU-H, sont préservés dans leur fonction d'espaces libres communs à dominante végétale.

### 3.3.3 - Les autres espaces libres

Les *espaces libres\**, autres que les espaces de *pleine terre\**, reçoivent un traitement paysager avec une dominante végétale.

- a. **Les espaces sur dalle** non affectés à un usage privatif, qui n'entrent pas dans le décompte de l'*emprise au sol\** des constructions, sont, dans la majeure partie de leur superficie, végétalisés conformément aux dispositions établies au 3.1.6.1 de la Partie 1. Une végétalisation intensive est à privilégier.
- b. **Les aires de stationnement en surface** sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité.  
  
Le traitement au sol des aires de stationnement permet de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.
- c. **Le tracé des espaces de circulation automobile** est conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain.
- d. **Le traitement des circulations piétonnes** privilégie l'emploi de revêtements perméables.
- e. **L'espace compris entre la limite de référence\*** et les constructions de **premier rang\*** fait l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale de qualité cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue. Il peut comporter des aires de stationnement ou les rampes d'accès aux parcs de stationnement en sous-sol dès lors que la majorité de la superficie de cet espace demeure végétalisée.



## CHAPITRE 4 - QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

---

Les constructions, travaux, ouvrages compris dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « UNESCO » doivent être compatibles avec les orientations définies par celle-ci.

### 4.1 - Insertion du projet

Cette zone regroupe les secteurs à dominante résidentielle et d'habitat individuel dont l'organisation du bâti n'est pas homogène le long des voies avec des discontinuités marquées.

Les objectifs poursuivis sont, tant pour les constructions nouvelles que les travaux sur *constructions existantes\**:

- de valoriser ces espaces urbains en préservant leur dominante végétale ;
- d'admettre une évolution du bâti ;
- de permettre l'expression d'une architecture contemporaine et la créativité architecturale.

#### 4.1.1 - Conception du projet dans son environnement urbain et paysager

- a. La conception du projet permet son insertion dans la morphologie urbaine de la zone considérée en prenant en compte son environnement urbain et paysager, sauf contexte urbain particulier.
- b. En présence d'un terrain en pente, une attention particulière est portée à l'insertion du projet qui recherche à minimiser l'impact visuel et urbain de la construction dans le relief.
- c. L'utilisation de matériaux renouvelables, biosourcés, bas carbone, sains et recyclables, ainsi que le réemploi de matériaux issus notamment de la démolition sont privilégiés afin de diminuer l'empreinte carbone de la construction.
- d. L'intégration des équipements publics ou d'intérêt collectif prend en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, tout en affirmant leur rôle dans l'espace urbain et leur identité par une architecture particulière.

#### 4.1.2 - Bioclimatisme et énergies renouvelables

- a. Le choix de l'orientation et de l'organisation des volumétries du projet prennent en compte les caractéristiques du site, tels que le relief et l'exposition.
- b. Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable sont intégrés à la conception générale du projet de façon à éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes et de la qualité paysagère de son environnement.

- c. L'utilisation de matériaux ou de revêtements à faible absorption du rayonnement solaire et de couleur claire, ainsi que la végétalisation des façades, lorsque cette dernière est adaptée, sont à privilégier.
- d. Les toitures-terrasses sont soit végétalisées de manière intensive, soit couvertes d'un dispositif d'énergies renouvelables, soit engravillonnées ou traitées par une peinture ou un revêtement de couleur claire.

#### 4.1.3 - Les mouvements de terrain (affouillements, exhaussements)

Les mouvements de terrain (affouillements, exhaussements), réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction et nécessaires à l'implantation de constructions sont limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une transformation importante du site.

En outre, l'amplitude de mouvements de terrain d'assiette de la construction, hors *emprise au sol\** de la construction y compris les niveaux en sous-sol et non compris les terrasses d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre, ne doit pas excéder :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est inférieure à 15 % ;
- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est comprise entre 15 et 30 % ;
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est supérieure à 30 %.

Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être mise en œuvre dès lors qu'elle a pour objet :

- une meilleure insertion de l'opération d'aménagement ou de construction dans le site compte tenu de leurs caractéristiques respectives ;
- de lutter contre les risques et les nuisances réglementés par une servitude d'utilité publique et la partie I du règlement ;
- de combler les excavations non naturelles.

## 4.2 - Qualité des constructions

### 4.2.1 - Volumétrie, rythme du bâti

- a. Les volumétries ainsi que l'ordonnancement des constructions sont guidés par la composition urbaine et paysagère générale du projet.
- b. Par le traitement de l'aspect extérieur, le projet prend en compte les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale, y compris contemporaine.
- c. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume tout en favorisant des rythmes. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.
- d. En présence de volumétries importantes au regard des caractéristiques de l'environnement bâti, le traitement architectural des constructions intègre des gabarits dont l'échelle est adaptée ou un séquençement des volumes bâtis et des façades tel que interruption, césure, fractionnement.
- e. En limite de zones N et A, une attention particulière est portée sur la localisation et la volumétrie des constructions pour assurer une transition adaptée.

#### 4.2.2 - Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement (VETC)

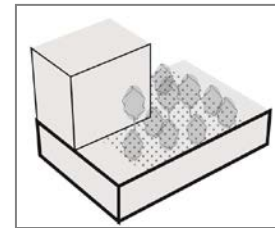
a. Le *Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement\** (VETC) fait l'objet d'un traitement architectural de qualité. Tous les équipements techniques autorisés dans le VETC, tels que système de refroidissement, chauffage, accès aux toitures sont intégrés qualitativement de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction et à la perception du paysage urbain. En cas de toiture à pans, les panneaux solaires sont intégrés dans le pan de toiture.

b. Différents types de toiture tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade de la construction.

Le projet recherche une simplicité de toiture et limite la multiplicité des formes de toitures.

c. Le traitement des toitures terrasses privilégie l'emploi de matériaux, procédés de finition qualitatifs ou facilitant la végétation spontanée telle que de la pouzzolane, des billes d'argiles. Les étanchéités notamment à base d'asphalte et matériau de même nature ou synthétique sont masquées.

d. Les toitures terrasses des parties de constructions qui développent une emprise au sol plus importante que celle des niveaux supérieurs sont végétalisées de préférence de manière intensive ou sont utilisées pour la rétention des eaux pluviales, sur la majorité de leur surface, sauf dans le cas de contraintes techniques ou d'utilisation de la toiture à un usage particulier tel que circulation, usage privatif.



e. La réalisation des toitures végétalisées, de préférence de manière intensive, privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant l'entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité de l'aménagement.

#### 4.2.3 - Qualité des façades et pignons

a. Tous les équipements techniques nécessaires au fonctionnement du bâti, tels que système de refroidissement, chauffage, système d'occultation, sont intégrés à la construction, sans émergence en façade ou avec une émergence réduite compte tenu des caractéristiques des équipements, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du projet. Les systèmes d'occultation orientables sont privilégiés.

b. Les saillies et autres débords sur le domaine public.

Tout débord de construction en saillie sur le domaine public s'intègre à son environnement bâti, profite à la qualité architecturale de la construction et se situe au-dessus d'une hauteur de 4,30 mètres, à l'exception :

- des terrasses des commerces en rez-de-chaussée ;
- des vitrines, des éléments décoratifs et autres saillies à caractère ornemental (seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis, encadrements, pilastres et nervures,...), d'une profondeur au plus égale à 15 centimètres ;

- des dispositifs de protection contre le rayonnement solaire et d'isolation thermique par l'extérieur sur construction existante, d'une profondeur au plus égale à 15 centimètres.

Les volumes habitables, construits en encorbellement par rapport au domaine public, sont prohibés. Toutefois, cette règle fait l'objet d'adaptations pour permettre la réalisation d'ouvrages d'architecture ponctuels ou rythmés lorsque le caractère des constructions avoisinantes ou le projet le justifie.

Les balcons et surfaces extérieures non closes en surplomb par rapport au domaine public sont admis dans des proportions modérées dès lors qu'ils contribuent à l'harmonisation de la construction avec son environnement bâti. Afin de préserver la perception de front bâti, il peut être exigé que les balcons ou terrasses en surplomb par rapport au domaine public comportent des garde-corps fins et ajourés.

Dans les cas visés aux deux alinéas précédents, le porte-à-faux maximum de ces volumes habitables, balcons ou surfaces extérieures non closes est limité à : 0,60 mètre si la largeur de la voie est inférieure ou égale à 12 mètres et 0,80 mètre si la largeur de la voie est supérieure à 12 mètres.

Dans les pans coupés situés aux angles des rues, le porte-à-faux maximum autorisé correspond à la rue la plus large.

#### 4.2.4 - Matériaux et Couleurs

##### a. Le choix des matériaux utilisés en façade :

- contribue à l'insertion harmonieuse de la construction dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine ;
- évite, au regard de leur pérennité une trop grande diversité de matériaux dans une même façade.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses sont revêtus d'un parement, d'un enduit lisse ou d'une peinture afin de ne pas rester apparents.

Toutefois, l'emploi brut de matériaux est possible à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction.

##### b. Le choix des couleurs contribue à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permet une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- respecte l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- souligne le parti architectural, tel que le rythme des façades.

#### 4.2.5 - Ravalement, isolation par l'extérieur et énergies renouvelables

- ##### a. Lors de travaux de ravalement des façades, les modénatures, les balcons d'origine sont mis en valeur dès lors qu'ils contribuent à la qualité architecturale de la construction.

- b. Les travaux d'isolation par l'extérieur sur le bâti existant privilégient des matériaux renouvelables. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés. Une attention particulière doit être portée aux raccordements aux constructions *contiguës*\*.
- c. Tout projet de ravalement ou de réhabilitation de façades développant un linéaire important contribue à la mise en valeur de la construction. En outre, le ravalement intègre la réhabilitation ou le renouvellement du mobilier de façade (garde-corps, jalousies, lambrequins, persiennes...)

### 4.3 - Traitement des clôtures

#### 4.3.1 - Règle générale pour tout type de clôtures

- a. Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes. La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune. Le choix des matériaux privilégie leur caractère durable.
- b. Dès lors que les clôtures sont ajourées, elles peuvent être doublées de plantations composées d'essences variées, locales, non invasives, adaptées à chaque site.

#### 4.3.2 - Règles particulières pour les clôtures implantées en limite de référence

- a. La clôture assure le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public.

Les clôtures implantées le long de la *limite de référence*\* sont constituées d'un dispositif rigide à claire voie de type barreaudage, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, sans pouvoir excéder 2 mètres.

Toutefois, la clôture peut être constituée d'un mur plein pour respecter une harmonie d'ensemble avec les constructions et les clôtures avoisinantes.

- b. Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures présentant des caractéristiques différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.
- c. Les portails et autres dispositifs d'accès s'inscrivent dans la continuité des murs et clôtures tout en recherchant une unité de matériaux. Pour des raisons fonctionnelles et de sécurité, les portails peuvent toutefois être implantés en recul.

Les dispositifs d'accès sont limités aux besoins fonctionnels du projet.

- d. L'aménagement paysager et les clôtures sont conçus pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels, dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être observées depuis des espaces publics.

#### **4.3.3 - Règles particulières pour les clôtures implantées en limites séparatives**

Les clôtures s'élèvent à une hauteur maximale de 2 mètres. Dès lors qu'elles sont ajourées, elles peuvent être doublées de plantations composées d'essences variées, non invasives, adaptées à chaque site.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures présentant des caractéristiques différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

#### **4.3.4 - Dispositifs de séparation à l'intérieur d'une même propriété**

Par leurs caractéristiques d'aspect et de hauteur moindre, les dispositifs de séparation à l'intérieur d'une même propriété doivent s'inscrire harmonieusement dans la composition d'ensemble du bâti et des espaces libres organisant l'unité foncière.

### **4.4 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions**

#### **4.4.1 - Les ouvrages de télécommunication et de raccordement aux réseaux**

- a. Les ouvrages techniques de raccordement aux réseaux tels que les postes électriques, de gaz, numériques sont intégrés dans la construction. En cas d'impossibilité technique avérée, il est demandé une insertion qualitative dans les clôtures, ainsi qu'un traitement architectural de qualité.
- b. Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, sont enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés.  
Toutefois, des modalités autres que l'enfouissement sont admises pour des motifs techniques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.
- c. Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrage ou d'équipement permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, s'intègrent à la construction ou à leur environnement en prenant en compte :
  - leur localisation ;
  - leur dimension et leur volume ;
  - leur teinte ;
  - leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
  - leurs contraintes techniques destinées à en assurer le bon fonctionnement.

#### **4.4.2 - Gestion des déchets**

Lorsque les points de présentation des déchets ménagers aux fins de collecte sont situés en dehors des constructions, ils s'inscrivent de manière qualitative par un traitement minéral ou végétal.

## CHAPITRE 5 - DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

---

### 5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 5.2 - Stationnement

#### 5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul se situent au chapitre 5 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

#### 5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

##### 5.2.2.1 Règle générale

Outre les dispositions prévues dans la partie I du règlement (chapitre 5) et au chapitre 3 du présent règlement de zone, les places de stationnement peuvent être réalisées soit en sous-sol, soit dans le volume de la construction, soit en surface, soit dans une construction annexe.

Toutefois, la réalisation de places de stationnement sous forme de boxes en surface, non liée à un programme d'habitation, est interdite.

##### 5.2.2.2 Règles alternatives

Dans le cas où est imposée la réalisation des places de stationnement en sous-sol, cette obligation n'est pas applicable, sous réserve d'une insertion qualitative des aires de stationnement dans la composition urbaine et paysagère du projet :

- a. aux constructions à destination d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, de commerce de gros, de cinéma et de centre de congrès et d'exposition ;
- b. aux constructions situées dans un secteur soumis à un risque ou à une protection qui engendre une contrainte strictement incompatible d'un point de vue technique avec la réalisation de places de stationnement en sous-sol ;
- c. aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics Toutefois, le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion urbaine et paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement ;
- d. aux constructions implantées sur des terrains en forte pente dès lors que la mise en œuvre de places de stationnement en sous-sol rend la réalisation du projet impossible d'un point de vue technique ou incompatible avec sa bonne insertion paysagère ;

- e. aux places de stationnement nécessaires aux personnes à mobilité réduite ;
- f. aux places de stationnement destinées aux livraisons, aux camions et autocars, aux véhicules de secours et ambulances ;
- g. à la réalisation en rez-de-chaussée, dans une *construction existante\** faisant l'objet du projet, de 4 places de stationnement au moins dès lors que ces dernières sont desservies par un accès unique sur voie et que leur localisation n'est pas concernée par l'application soit d'un *linéaire commercial ou artisanal\**, soit d'un *linéaire toutes activités\** inscrits aux documents graphiques du règlement ;
- h. dans le cas de la réalisation des places de stationnement dans un parking silo.

## CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### 6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 6.2 - Assainissement

Les dispositions réglementaires relatives à l'assainissement se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 6.3 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.



# Zone URm1

## Zone composite à dominante d'habitat collectif à intermédiaire

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone, à caractère mixte, constitue généralement une liaison entre les quartiers centraux et les quartiers périphériques. De volumétrie variée selon les secteurs, le bâti s'organise, majoritairement, en ordre discontinu, de façon dense en front de rue ou avec de faibles reculs. Une "morphologie en peigne" peut être adoptée sous certaines conditions. Dans les cœurs d'îlot, où l'emprise du bâti est moindre, la présence végétale est significative.

Dans cette zone, il s'agit de favoriser et d'accompagner un fort renouvellement urbain dans une diversité de formes et de gabarits afin de concilier densité et enjeux environnementaux, de favoriser les transparences vers les cœurs d'îlot.

La zone comprend cinq secteurs (URm1, URm1a, URm1b, URm1c et URm1d), qui se distinguent par la hauteur des constructions.

#### Rappels :

Outre les dispositions du présent règlement de zone s'appliquent également :

- les définitions et dispositions communes prévues dans la partie I du règlement ;
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés dans la partie I du règlement ;
- les prescriptions d'urbanisme réglementaires et les dispositions des périmètres d'intérêt patrimonial et des éléments bâtis patrimoniaux figurant dans la partie III du règlement qui est intégrée dans le dossier de chaque commune.

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant dans la partie I du règlement :

"Définitions et dispositions communes"

Il y a lieu de s'y reporter pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et en faire une juste application.

## CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE ET AFFECTATION DES SOLS ET ACTIVITES

---

### 1.1 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

#### 1.1.1 - Destinations des constructions ou de parties de construction interdites

- a. Néant

#### 1.1.2 - Usages des sols et natures d'activités interdits

- a. Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone.
- b. L'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- c. L'implantation, hors des *terrains aménagés\** à cet effet :
- de résidence démontable ;
  - de résidence mobile de loisirs et des gens du voyage ;
  - d'habitation légère de loisirs, de caravane et de tente.
- d. Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs.

### 1.2 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

#### 1.2.1 - Conditions particulières liées à la destination des constructions, à la nature des travaux et leur localisation

- a. Les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat destiné principalement à la vente de biens et services, dès lors que leur surface de plancher est, par unité de commerce, au plus égale soit à 100 m<sup>2</sup>, soit au plafond indiqué dans les périmètres de polarité commerciale\* figurant aux documents graphiques du règlement.

Ce seuil n'est pas applicable aux commerces liés aux deux-roues et à l'automobile (tels que vente de véhicules, concessions automobiles, stations de carburant).

Dans tous les cas, est admise une augmentation de 10% de la surface de plancher destinée au commerce de détail et à l'artisanat destiné principalement à la vente de biens et services existante à la date d'approbation du PLU-H.

- b. **Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique**, dans la limite soit de 40 chambres, soit du plafond indiqué dans les périmètres de *polarité d'hébergement hôtelier et touristique\** figurant aux documents graphiques du règlement.

Dans tous les cas, est admise une augmentation de 20% du nombre de chambres existantes à la date d'approbation du PLU-H.

- c. **Les constructions à destination de bureau**, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale soit à 5 000 m<sup>2</sup>, soit au plafond indiqué dans les périmètres de *polarité bureau\** figurant aux documents graphiques du règlement.
- d. **Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale** ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant ;
- e. **Les dépôts de véhicules** d'une contenance d'au moins 10 unités.
- f. **Les dépôts de matériaux** non couverts, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement.
- g. **Les affouillements ou exhaussements** des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
- des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
  - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

### 1.2.2 - Conditions liées aux bandes de constructibilité principale et secondaire

Les dispositions du règlement peuvent être différentes selon que le projet est localisé sur un *terrain\** ou une partie de terrain qui est compris dans *la bande de constructibilité principale\** ou dans la *bande de constructibilité secondaire\**.

#### 1.2.2.1 - La profondeur de la bande de constructibilité principale

La profondeur de la *bande de constructibilité principale\** est fixée à 20 mètres.

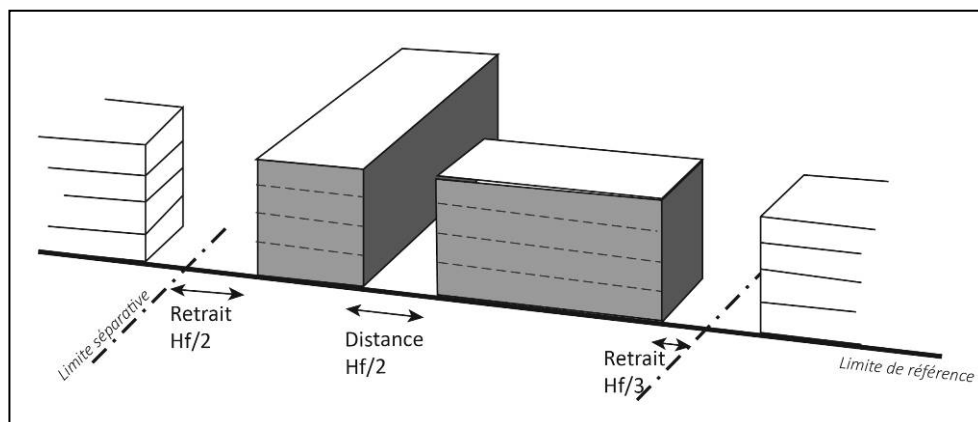
#### 1.2.2.2 - Condition de constructibilité dans la bande de *constructibilité secondaire\** et en *second rang\**

Dans le cas de changements de destination vers l'habitation des constructions ou parties de *construction existante\** à la date d'approbation du PLU-H, dans la limite de la surface de plancher existante à cette même date, il convient que :

- l'état et la structure de la construction permettent le changement de destination projeté ;
- *l'emprise au sol\** des constructions soit au plus égale à 70% de la superficie du *terrain\**.

### 1.2.3 - Conditions liées à la "morphologie en peigne"

- a. Une organisation du bâti sur le terrain marqué par une implantation des constructions selon un axe globalement perpendiculaire à la *limite de référence\**, pour créer une morphologie dite "en peigne" (cf. chapitre 4 du présent règlement de zone), peut être mise en œuvre dès lors que :
  - la *façade du terrain\** d'assiette du projet a une longueur minimale de 60 mètres sur une seule voie ;
  - le choix de cette morphologie repose sur des critères bioclimatiques ou de composition paysagère harmonieuse entre végétal et bâti ;
  - cette morphologie favorise une composition urbaine cohérente et harmonieuse à l'échelle de la rue.
- b. Dans le cas de la mise en œuvre d'une morphologie en peigne, les dispositions spécifiques définies pour les constructions de *premier rang\** et de *second rang\** sont applicables et se substituent à celles fixées pour les constructions situées dans les *bandes de constructibilité principale\** et *secondaire\**.
- c. Les constructions de *premier rang\** implantées selon un axe globalement perpendiculaire à la *limite de référence\** présentent :
  - une *façade\**, dans la profondeur du terrain, d'une longueur maximale de 35 mètres ;
  - une *façade\**, faisant face à la *limite de référence\**, dont la longueur est limitée à la moitié de celle de la façade développée dans la profondeur du terrain. Cette longueur se mesure par la projection perpendiculaire sur la limite de référence de chaque point de l'emprise au sol de la construction.
- d. Un projet peut combiner une implantation des constructions perpendiculairement ou parallèlement à la *limite de référence\** selon les règles propres à chaque implantation.



## CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

Les présentes dispositions s'appliquent aux seules *constructions de premier rang\**.

#### 2.1.1 - Règle générale

- a. Les constructions peuvent être implantées :
- soit en *limite de référence\** ou en limite de la *marge de recul\** ;
  - soit en *recul\** de la *limite de référence\** ou de la limite de la *marge de recul\**.

En cas de *recul\**, ce dernier est au maximum égal à 5 mètres ( $RI \leq 5$  m).

Le choix d'implantation des constructions est dicté par au moins l'un des trois critères suivants :

- fonctionnel lié à la destination des rez-de-chaussée des constructions vers de l'habitation ou des activités économiques ;
  - morphologique, en prenant en compte les caractéristiques de la séquence urbaine dans laquelle s'inscrit le projet ;
  - environnemental, au regard des caractéristiques de la voie bordant le projet et des nuisances qu'elle est susceptible d'engendrer.
- b. Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations nécessaires à un service public peuvent être implantées avec un *recul\** plus important que celui fixé ci-avant, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantation prend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ou l'installation.

#### 2.1.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- a. l'implantation d'une construction qui s'inscrit dans une séquence urbaine significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle, dès lors que le choix d'implantation de la construction permet l'inscription de cette dernière en harmonie avec l'organisation urbaine environnante et celle du front bâti constitué dans lequel elle s'insère.

- b. **l'implantation d'une construction qui ne peut pas être conforme à la règle, en raison de la préservation ou de la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal** de qualité, identifié aux documents graphiques du règlement (*espace boisé classé\**, *délimitation d'espace de pleine terre\**, *terrain urbain cultivé et terrain non bâti pour le maintien de continuités écologiques\** et *espace végétalisé à valoriser\**), ou à titre exceptionnel si des arbres non identifiés présentent une qualité remarquable compte tenu de leur nature, caractéristiques et localisation. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin de mettre en valeur cet élément ou cet espace, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- c. **l'implantation d'une construction au sein d'un périmètre d'intérêt patrimonial\*** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant qu'**élément bâti patrimonial\*** aux documents graphiques du règlement, dès lors que le choix d'implantation de la construction est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial.
- d. **l'implantation d'une construction en contiguïté d'une construction principale existante\*** édifée sur un terrain *contigu\** dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle s'inscrit, pour tout ou partie, dans la continuité de la construction voisine existante en prenant également en compte sa volumétrie.
- e. **l'implantation d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du terrain\*** telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs *limites de référence\** (terrain d'angle notamment), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- f. **l'implantation d'une construction édifée sur un terrain desservi par au moins deux voies ou places** sur deux côtés opposés, si les dimensions du terrain sont telles que l'application des autres dispositions du règlement oblige à ne construire que sur une seule *limite de référence\** ou la limite de la *marge de recul\**.
- g. **l'extension\*** d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.
- h. **l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire** en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, implantée en *limite de référence\** ou en limite de la *marge de recul\**, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la *construction existante\**.
- i. **les aménagements d'espaces et l'édification de constructions constituant le stationnement des vélos ou le point de présentation des déchets ménagers** aux fins de collecte, sous réserve d'une insertion qualitative du projet à son environnement urbain et paysager au regard de ses caractéristiques dominantes.

## 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 2.2.1 - Règle générale

#### 2.2.1.1 - Dans la bande de constructibilité principale

##### a. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions sont implantées :

- en *retrait\** d'une *limite séparative latérale\** au moins, pour les *terrains\** ayant une façade inférieure ou égale à 18 mètres en *limite de référence\** ;
- en *retrait\** des deux *limites séparatives latérales\**, pour les *terrains\** ayant une façade supérieure à 18 mètres en *limite de référence\**.

Le *retrait\** est au moins égal au tiers de la *hauteur de façade\** de la construction ( $R \geq Hf/3$ ), avec un minimum de 4 mètres, sans toutefois qu'il puisse être exigé un *retrait\** supérieur à 12 mètres.

##### b. Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de terrain

Les constructions sont implantées en *retrait\** de la *limite séparative de fond de terrain\**.

Le *retrait\** est au moins égal à la moitié de la *hauteur de façade\** de la construction ( $R \geq Hf/2$ ), avec un minimum de 4 mètres, sans toutefois qu'il puisse être exigé un *retrait\** supérieur à 12 mètres.

Toutefois, peuvent être implantées en *limite de fond de terrain\** les constructions dont la *hauteur de façade\** est au plus égale à 3,50 mètres, sur une profondeur minimale correspondant au *retrait\** imposé ci-dessus.

##### c. Adossement à une construction contiguë

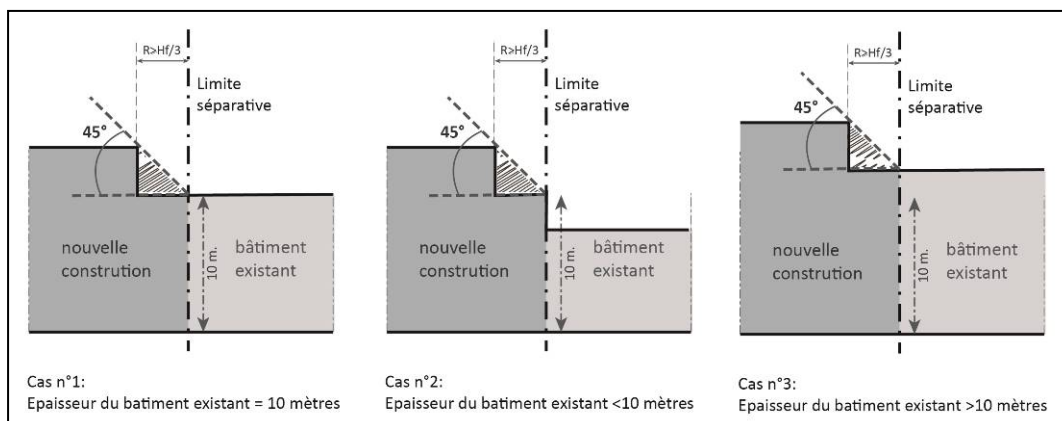
Pour favoriser une meilleure insertion d'une construction, une implantation sur les *limites séparatives latérales\** est admise lorsqu'il s'agit de l'adosser à une construction principale présentant une *hauteur de façade\** au moins égale à 9 mètres et implantée en *limite séparative latérale\** sur un *terrain contigu\**.

Dans ce cas, la construction nouvelle s'inscrit dans un gabarit défini par :

- l'épaisseur de la construction contiguë, sans pouvoir être inférieure à 10 mètres ;
- un angle de 45°, établi selon les schémas ci-après.

En outre, dans le triangle, inscrit dans l'angle à 45° et identifié dans les schémas ci-après, seules sont admises les parties de construction nécessaires aux rampes d'accès aux stationnements en sous-sol.

## Schéma réglementaire, vue en plan



### 2.2.1.2 - Pour les constructions de *premier rang*\* dans une morphologie en peigne

#### a. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions sont implantées en *retrait*\* des *limites séparatives latérales*\*.

Le *retrait*\* est au moins égal à la moitié de la *hauteur de façade*\* de la construction ( $R \geq Hf/2$ ), avec un minimum de 4 mètres, sans toutefois qu'il puisse être exigé un *retrait*\* supérieur à 12 mètres.

Une implantation en *limite séparative latérale*\* est admise dans le cas d'un adossement à une construction contiguë, dans les conditions fixées au c du paragraphe 2.2.1.1.

#### b. Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de terrain

Les constructions sont implantées en *retrait*\* des *limites séparatives de fond de terrain*\*.

Le *retrait*\* est au moins égal au tiers de la *hauteur de façade*\* de la construction ( $R \geq Hf/3$ ), avec un minimum de 4 mètres, sans toutefois qu'il puisse être exigé un *retrait*\* supérieur à 12 mètres.

Toutefois, peuvent être implantées en *limite de fond de terrain*\* les constructions dont la *hauteur de façade*\* est au plus égale à 3,50 mètres, sur une profondeur minimale correspondant au *retrait*\* imposé ci-avant.

### 2.2.1.3 - Dans la bande de constructibilité secondaire et pour les constructions de *second rang*\* dans une morphologie en peigne

Les constructions sont implantées en *retrait*\* des *limites séparatives*\*.

Le *retrait*\* est au moins égal à la moitié de la *hauteur de façade*\* de la construction ( $R \geq Hf/2$ ), avec un minimum de 4 mètres, sans toutefois qu'il puisse être exigé un *retrait*\* supérieur à 12 mètres.

Toutefois, peuvent être implantées en *limite séparative*\* les constructions dont la *hauteur de façade*\* est au plus égale à 3,50 mètres, sur une profondeur minimale correspondant au *retrait*\* imposé ci-avant et sur une longueur au plus égale à un tiers du linéaire cumulé des *limites séparatives*\* du terrain\*.



### 2.2.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- a. l'implantation d'une construction qui ne peut pas être conforme à la règle, en raison de la préservation ou de la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité, identifié aux documents graphiques du règlement (*espace boisé classé\**, *délimitation d'espace de pleine terre\**, *terrain urbain cultivé et terrain non bâti pour le maintien de continuités écologiques\**, *espace végétalisé à valoriser\*...*), ou à titre exceptionnel si des arbres non identifiés présentent une qualité remarquable compte tenu de leur nature, caractéristiques et localisation. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin de mettre en valeur cet élément ou cet espace, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- b. l'implantation d'une construction au sein d'un *périmètre d'intérêt patrimonial\** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant qu'*élément bâti patrimonial\** aux documents graphiques du règlement, dès lors que le choix d'implantation de la construction est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial.
- c. l'implantation d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du *terrain\** telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs *limites de référence\** (terrain d'angle notamment), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- d. l'implantation en *limite séparative\** d'une construction de *second rang\** ou dans la *bande de constructibilité secondaire\** et en contiguïté d'une *construction principale existante\** édifée sur un terrain *contigu\** ou d'un mur de clôture existant, peut avoir une *hauteur de façade\** supérieure à 3,50 mètres, dès lors que sa volumétrie s'inscrit dans la limite des *héberges\** de la construction voisine, ou de la surface du mur.
- e. l'*extension\** d'une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante dans le prolongement des murs et qu'aucune *baie\** nouvelle n'est créée dans les parties de la construction qui ne respecteraient pas le *retrait\** minimal prévu par la règle.
- f. l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, présentant un *retrait\** inférieur à celui exigé par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieur à celui exigé par la règle, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

### 2.3.1 - Règle générale

La *distance\** minimale entre constructions ou parties de *construction non contiguës\** implantées sur un même *terrain\**, hors *césures\** et *fractionnements\**, est :

- au moins égale à la *hauteur de façade\** la plus élevée moins 4 mètres ( $D \geq H_f - 4 \text{ m}$ ), avec un minimum de 12 mètres dans le cas où chacune des deux constructions développe une longueur de *façade\** supérieure à 15 mètres ;
- au moins égale à la moitié de la *hauteur de façade\** la plus élevée ( $D \geq H_f/2$ ), avec un minimum de 8 mètres dans le cas où l'une des constructions développe une longueur de *façade\** au plus égale à 15 mètres ou dans le cas où les constructions ne sont pas en *vis à vis\**.

Toutefois, la distance minimale exigée entre deux constructions ne peut être supérieure 20 mètres.

La *distance\** entre une *annexe\** et une autre construction n'est pas réglementée.

La *distance\** entre une construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et une autre construction n'est pas réglementée.

### 2.3.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- a. l'implantation d'une construction au sein d'un *périmètre d'intérêt patrimonial\** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant qu'*élément bâti patrimonial\** aux documents graphiques du règlement, dès lors que le choix d'implantation de la construction est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial.
- b. *l'extension\** d'une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et que cette extension n'a pas pour effet de réduire la distance existante entre les deux constructions.
- c. l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, présentant une *distance\** inférieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieure à celle exigée par la règle, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la *construction existante\**.

## 2.4 - Emprise au sol des constructions

### 2.4.1 - Règle générale

- a. L'*emprise au sol\** des constructions n'est pas réglementée.
- b. Désaccolement des constructions entre les *bandes de constructibilité principale et secondaire\**

L'*emprise au sol\** d'une construction, ou de deux *constructions contiguës\**, ne peut pas concerner à la fois la partie de terrain située dans la *bande de constructibilité principale\** et celle située dans la *bande de constructibilité secondaire\**.

Cette disposition n'est pas applicable :

- aux rez-de-chaussée à destination de commerce de détail ou d'artisanat destiné principalement à la vente de biens et services de constructions situées dans un périmètre de *polarité commerciale\** ou concernées soit par un *linéaire artisanal et commercial\**, soit par un *linéaire toutes activités\** ;
- aux rez-de-chaussée à destination d'industrie et d'artisanat ;
- aux constructions ou parties de construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

- c. Désaccolement des constructions entre le premier et le second rang

Dans le cas d'une morphologie en peigne, les constructions de *premier rang\** et celles de *second rang\** ne peuvent pas être *contiguës\**.

### 2.4.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux documents graphiques du règlement un *coefficient d'emprise au sol\**, sa valeur se substitue à celle fixée au paragraphe 2.4.1 a, sauf pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.4.3 - Règles alternatives

Une *emprise au sol\** des constructions différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- a. l'*extension\** d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, présentant une *emprise au sol\** supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors qu'elle est limitée à une augmentation de 5% de l'*emprise au sol\** existante, à la date d'approbation du PLU-H.
- b. l'*isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire* en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, présentant une *emprise au sol\** supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.5 - Hauteur des constructions

### 2.5.1 - Règle générale

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations nécessaires à un service public peuvent avoir une hauteur\* différente de celle fixée dans la présente section 2.5, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la hauteur\* de la construction est déterminée afin de répondre à ces contraintes tout en prenant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ou l'installation.

#### 2.5.1.1 – La hauteur de façade des constructions

##### a. La hauteur de façade maximale des constructions est différenciée selon les secteurs et les bandes de constructibilité

Secteurs	Hauteur de façade* des constructions de premier rang* ou implantées dans la bande de constructibilité principale	Hauteur de façade* des constructions de second rang* ou implantées dans la bande de constructibilité secondaire
URm1	Hauteur graphique	
URm1a	22 mètres	16 mètres
URm1b	19 mètres	13 mètres
URm1c	16 mètres	13 mètres
URm1d	13 mètres	10 mètres

##### b. La hauteur des rez-de-chaussée

Le niveau\* de rez-de-chaussée des constructions ou parties de construction implantées en limite de référence\* ou en limite de la marge de recul\* qui :

- soit sont concernées par l'application d'un *linéaire artisanal et commercial\** ou un *linéaire toutes activités\** ;
- soit ont une destination autre que l'habitation ;
- soit ont une hauteur de façade\* supérieure ou égale à 19 mètres ;

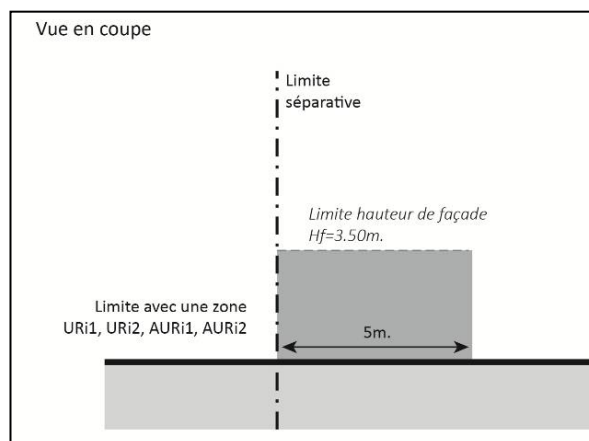
présente une hauteur minimale de 3,50 mètres sur une profondeur minimale de 7 mètres à compter du *nu général de la façade\**.

c. Le gabarit dans la *bande de constructibilité secondaire\** et pour les constructions de *second rang\**

Dans la bande de constructibilité secondaire, et pour les constructions de *second rang\**, dès lors qu'une limite séparative du terrain correspond à la limite d'une zone URi1, URi2, AURi1 et AURi2, la *hauteur de façade\** maximale des constructions est limitée par un gabarit qui est déterminé par :

- une verticale élevée à l'aplomb de la limite séparative d'une hauteur de 3,50 mètres,
- un plan horizontal vers l'intérieur du terrain, ayant pour base le sommet de la verticale (cf. schéma en coupe).

Ce gabarit s'applique sur une profondeur de 5 mètres comptés perpendiculairement par rapport à la *limite séparative\**.



#### 2.5.1.2 – Le volume enveloppe de toiture et de couronnement (VETC)

Le *volume enveloppe de toiture et de couronnement\** (VETC) s'inscrit dans le volume enveloppe délimité par le *VETC haut\**.

Pour les constructions ou parties de construction ne comportant qu'un *niveau\**, seul le *VETC bas\** est applicable.

#### 2.5.2 - La règle graphique

La *hauteur de façade\** maximale des constructions figure aux documents graphiques du règlement (plan des hauteurs, plan de zonage ou plan masse). Elle peut également figurer à l'intérieur de la délimitation de l'emprise des polygones d'implantation.

#### 2.5.3 - Règles alternatives

Une hauteur de construction différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- a. la construction ou l'*extension\** d'une construction qui est inscrite au sein d'une séquence d'un ensemble de constructions ou située entre deux constructions ayant des hauteurs différentes, d'un niveau au moins, de celles prévues par la règle. Dans l'objectif de garantir un épannelage harmonieux, la *hauteur de façade\** prévue par la règle peut être modulée (réduite ou augmentée) au maximum de la *hauteur d'un niveau\** sur tout ou partie de la construction.

L'harmonie de l'épannelage est appréciée sans tenir compte des constructions dont la hauteur est hors d'échelle au regard de celle prévue par la règle.

Toutefois, en présence d'un plan des hauteurs, dès lors qu'une construction située dans la *bande de constructibilité principale\** est implantée en contiguïté d'une construction voisine présentant une *hauteur de façade\** :

- inférieure, d'un niveau au moins, à la hauteur maximale autorisée, la *hauteur de façade\** de ladite construction peut être minorée d'un niveau ;
- supérieure, d'un niveau au moins, à la hauteur maximale autorisée, la *hauteur de façade\** de ladite construction peut être majorée d'un niveau ;

La minoration ou la majoration d'un niveau de la hauteur de façade\* peut être mise en œuvre sur tout ou partie de la construction dans l'objectif de la recherche d'un épannelage harmonieux.

- b. **la construction ou l'extension\*** d'une construction au sein d'un *périmètre d'intérêt patrimonial\** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant qu'*élément bâti patrimonial\** aux documents graphiques du règlement, dès lors que la *hauteur de construction\** est adaptée de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit ensemble ou élément patrimonial.
- c. **la hauteur de façade\*** d'une construction qui, en raison des **caractéristiques particulières du terrain\***, telles qu'une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies, ne peut pas être conforme à la règle pour obtenir une volumétrie harmonieuse de la construction. Dans ce cas, la hauteur de *façade\** de la construction est adaptée afin que la volumétrie de la construction favorise son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- d. **l'extension\*** d'une **construction existante\***, à la date d'approbation du PLU-H, dont les caractéristiques de hauteur ne sont pas conformes aux règles de hauteur des constructions, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction initiale.
- e. **l'isolation par surélévation d'une toiture** d'une **construction existante\***, à la date d'approbation du PLU-H, présentant une *hauteur\** de construction supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

## CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE

---

### 3.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres

L'aménagement des espaces libres ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti, mais il est intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité. Il concourt à :

- l'insertion des constructions dans leur paysage urbain et à la qualité des transitions entre espaces bâtis ;
- l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
- l'enrichissement de la biodiversité en ville ;
- la gestion de l'eau pluviale et de ruissellement.

Selon leur nature et leur vocation (espaces de circulation, terrasses, cours, jardins, bassins...), l'aménagement paysager des espaces libres, outre les dispositions prévues aux sections 3.2 et 3.3 ci-après, est approprié à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne.

Le traitement des espaces libres prend également en compte :

- **la topographie, la géologie et la configuration du terrain**, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement. Les moyens concourant à la limitation du volume et de la vitesse des eaux de ruissellement sont recherchés : le choix des matériaux du revêtement des espaces libres permettant l'infiltration de l'eau, la création de murets constituant des guides pour un écoulement des eaux en travers de la pente, la plantation de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation... ;
- **la gestion de l'eau pluviale**, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la partie I du règlement. Il convient, en particulier, de limiter au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues,...) ;
- **la superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés** et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- **les plantations existantes sur le terrain** afin de maintenir des sujets d'intérêt, identifiés aux documents graphiques réglementaires, dans l'aménagement des espaces végétalisés.

### 3.1.1 - Dispositions relatives à la "morphologie en peigne"

Outre les dispositions générales prévues ci-avant, la mise en œuvre de la morphologie en peigne suppose que la composition du projet s'organise dans un rapport équilibré entre le bâti et le végétal.

La composition paysagère, à dominante végétale, est conçue comme la maille qui structure le projet et donne un sens à sa composition générale.

Les espaces entre les constructions de *premier rang* \*:

- créent des percées visuelles continues pénétrant dans la profondeur du terrain ;
- reçoivent un traitement paysager, pouvant allier le végétal au minéral, créant une réelle interface de qualité.

## 3.2 - Le traitement des espaces libres : aspects quantitatifs

### 3.2.1 - Le coefficient de pleine terre

Le *coefficient de pleine terre*\* est au minimum de 25%.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics le *coefficient de pleine terre*\* ne leur est pas applicable dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

### 3.2.2 - Le coefficient de pleine terre graphique

Dès lors que figure aux documents graphiques du règlement un *coefficient de pleine terre*\* graphique, sa valeur se substitue à celle fixée au paragraphe 3.2.1, sauf pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 3.2.3 - Règle alternative

Les travaux, les *extensions*\* et changements de destination, affectant une *construction existante*\*, à la date d'approbation du PLU-H, implantée sur un terrain ou partie de terrain, présentant une surface de *pleine terre*\* inférieure à celle prévue par la règle, peuvent être admis dès lors qu'ils n'ont pas pour effet de réduire la surface de *pleine terre*\* existante avant travaux.

## 3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

### 3.3.1 - Les espaces de pleine terre

L'intégralité de la surface des espaces de *pleine terre*\*, issue de l'application de la section 3.2, doit être obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable tels que les cheminements stabilisés, les surfaces engravillonnées, les dalles alvéolaires engazonnées.



Leur traitement végétal privilégie une composition utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée, dès lors que leur superficie le permet.

Un arbre de haute tige est maintenu ou planté par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de la surface de *pleine terre*\* minimale exigée par la règle.

### 3.3.2 - Les autres espaces libres

Les *espaces libres*\*, autres que les espaces de *pleine terre*\*, reçoivent un traitement paysager dans une composition végétale significative.

- a. **Les espaces sur dalle** non affectés à un usage privatif, qui n'entrent pas dans le décompte de l'*emprise au sol*\* des constructions, sont, dans la majeure partie de leur superficie, végétalisés conformément aux dispositions établies au 3.1.6.1 de la Partie 1. Une végétalisation intensive est à privilégier.
- b. **Les aires de stationnement en surface** sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité.  
  
Le traitement au sol des aires de stationnement permet de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.
- c. **Le tracé des espaces de circulation automobile** est conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans la composition paysagère des espaces libres, en prenant en compte la topographie du terrain.
- d. **Le traitement des circulations piétonnes** privilégie l'emploi de revêtements perméables.
- e. **L'espace compris entre la limite de référence\*** et les constructions de **premier rang\*** fait l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale de qualité adapté à la profondeur de l'espace de recul ainsi qu'à son usage. Les espaces permettant d'accéder aux aires de stationnement ou les rampes d'accès aux parcs de stationnement en sous-sol demeurent discrets et s'intègrent à la composition paysagère de cet espace.

## CHAPITRE 4 - QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

---

Les constructions, travaux, ouvrages, compris dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « UNESCO », doivent être compatibles avec les orientations définies par celle-ci.

### 4.1 - Insertion du projet

Cette zone, à caractère mixte, constitue une liaison entre les quartiers centraux et les quartiers périphériques. De volumétrie variée selon les secteurs, le bâti s'organise, majoritairement en ordre discontinu, de façon dense en front de rue ou avec de faibles reculs.

Les objectifs poursuivis sont, tant pour les constructions nouvelles que les travaux sur *constructions existantes\** :

- d'accompagner un fort renouvellement urbain dans une diversité de formes et de gabarits afin de concilier densité et enjeux environnementaux ;
- de préserver la continuité visuelle d'un front urbain structuré par des implantations bâties discontinues, à l'alignement ou en faible retrait ;
- d'assurer la présence effective d'un cœur d'îlot végétalisé ;
- de créer des transparences vers les cœurs d'îlot végétalisés ;
- de permettre l'expression d'une architecture contemporaine et la créativité architecturale.

Une "morphologie en peigne" peut être adoptée sous certaines conditions : dans les cœurs d'îlot, où l'emprise du bâti est moindre, la présence végétale est significative. L'objectif est de développer une composition harmonieuse du projet entre végétal, espace libre et l'implantation des constructions majoritairement perpendiculaire à la voie. La présence végétale doit constituer un élément déterminant et structurant du projet.

#### 4.1.1 - Conception du projet dans son environnement urbain et paysager

- a. La conception du projet privilégie son insertion dans la morphologie urbaine de la zone considérée en prenant en compte son environnement urbain et paysager, sauf contexte urbain particulier.
- b. La conception d'un projet implanté dans la *bande de constructibilité secondaire\** ou en *second rang\** doit permettre ultérieurement la création d'un front bâti en *bande de constructibilité principale\**, conformément aux objectifs de la zone.
- c. L'utilisation de matériaux renouvelables, biosourcés, bas carbone, sains et recyclables, ainsi que le réemploi de matériaux issus notamment de la démolition sont privilégiés afin de diminuer l'empreinte carbone de la construction.
- d. L'intégration des équipements publics ou d'intérêt collectif prend en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, tout en affirmant leur rôle dans l'espace urbain et leur identité par une architecture particulière.

#### 4.1.2 - Bioclimatisme et énergies renouvelables

- a. Le choix de l'orientation et de l'organisation des volumétries du projet prennent en compte les caractéristiques du site, tels que le relief et l'exposition.
- b. La conception des constructions à destination d'habitation privilégie la création de logements bénéficiant d'une double orientation et favorisant la ventilation naturelle des bâtiments.
- c. Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable sont intégrés à la conception générale du projet, de façon à éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes et de la qualité paysagère de son environnement.
- d. L'utilisation de matériaux ou de revêtements à faible absorption du rayonnement solaire et de couleur claire, ainsi que la végétalisation des façades, lorsque cette dernière est adaptée, sont à privilégier afin de concourir à la limitation des phénomènes d'îlot de chaleur.
- e. Les toitures-terrasses sont soit végétalisées de manière intensive, soit couvertes d'un dispositif d'énergies renouvelables, soit engravillonnées ou traitées par une peinture ou un revêtement de couleur claire.

#### 4.1.3 - Les mouvements de terrain (affouillements, exhaussements)

Les mouvements de terrain (affouillements, exhaussements), réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction et nécessaires à l'implantation de constructions, sont limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une transformation importante du site.

En outre, l'amplitude de mouvements de terrain d'assiette de la construction, hors *emprise au sol\** de celle-ci, y compris les niveaux en sous-sol et non compris les terrasses d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre, ne doit pas excéder :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est inférieure à 15 % ;
- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est comprise entre 15 et 30 % ;
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est supérieure à 30 %.

Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être mise en œuvre dès lors qu'elle a pour objet :

- une meilleure insertion de l'opération d'aménagement ou de construction dans le site compte tenu de leurs caractéristiques respectives ;
- de lutter contre les risques et les nuisances réglementés par une servitude d'utilité publique et la partie I du règlement ;
- de combler les excavations non naturelles.

## 4.2 - Qualité des constructions

### 4.2.1 - Volumétrie, rythme du bâti

- a. Les volumétries ainsi que l'ordonnement des constructions sont guidés par la composition urbaine et paysagère du projet.
- b. En limite de zone, une attention particulière est portée sur la volumétrie des constructions pour assurer une transition adaptée.
- c. **Dans la *bande de constructibilité principale* \*et en *premier rang*\***

Les constructions présentent une simplicité de volumes dont le gabarit prend en considération les constructions environnantes, et ceci à l'échelle d'une séquence urbaine caractéristique.

La composition des volumes bâtis favorise le rythme des façades à l'échelle de la rue et favorise les transparences visuelles sur les cœurs d'îlots végétalisés, en articulant les pleins et les vides tels que des *césures*\* et *fractionnements*.

Dans le cas d'implantation en recul de l'espace public, un traitement paysager intégrant des usages en cohérence avec la profondeur du recul est privilégié.

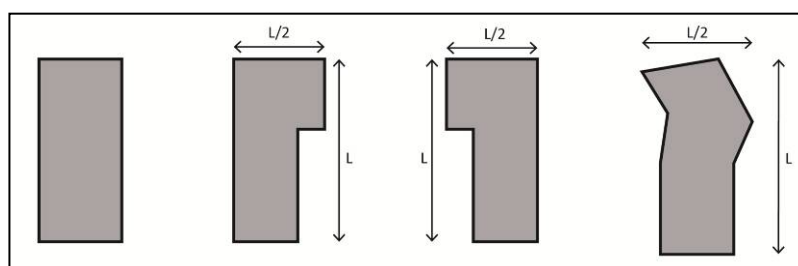
- d. **Dans la *bande de constructibilité secondaire*\* et en *second rang*\***

La composition des volumes bâtis est cohérente avec une présence significative du végétal et participe à la qualité paysagère du cœur d'îlot et la qualité des perspectives visuelles depuis la rue vers les cœurs d'îlot.

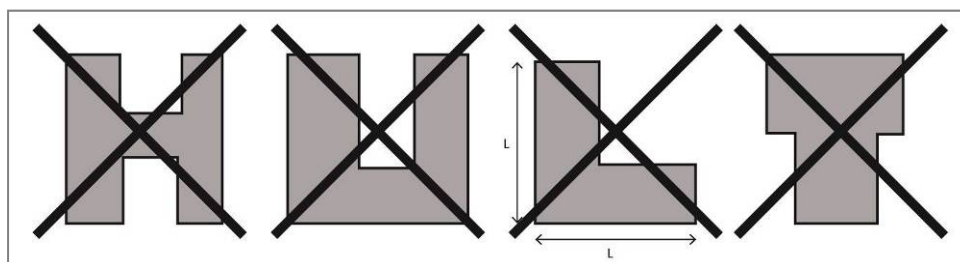
- e. **Les constructions en peigne**

La morphologie de peigne respecte des proportions harmonieuses entre le rythme du bâti et les percées visuelles continues dans la profondeur du terrain.

*Morphologie en peigne, illustration de la règle.*



Ainsi ne sont pas considérés comme construction en peigne les volumes ci-après.



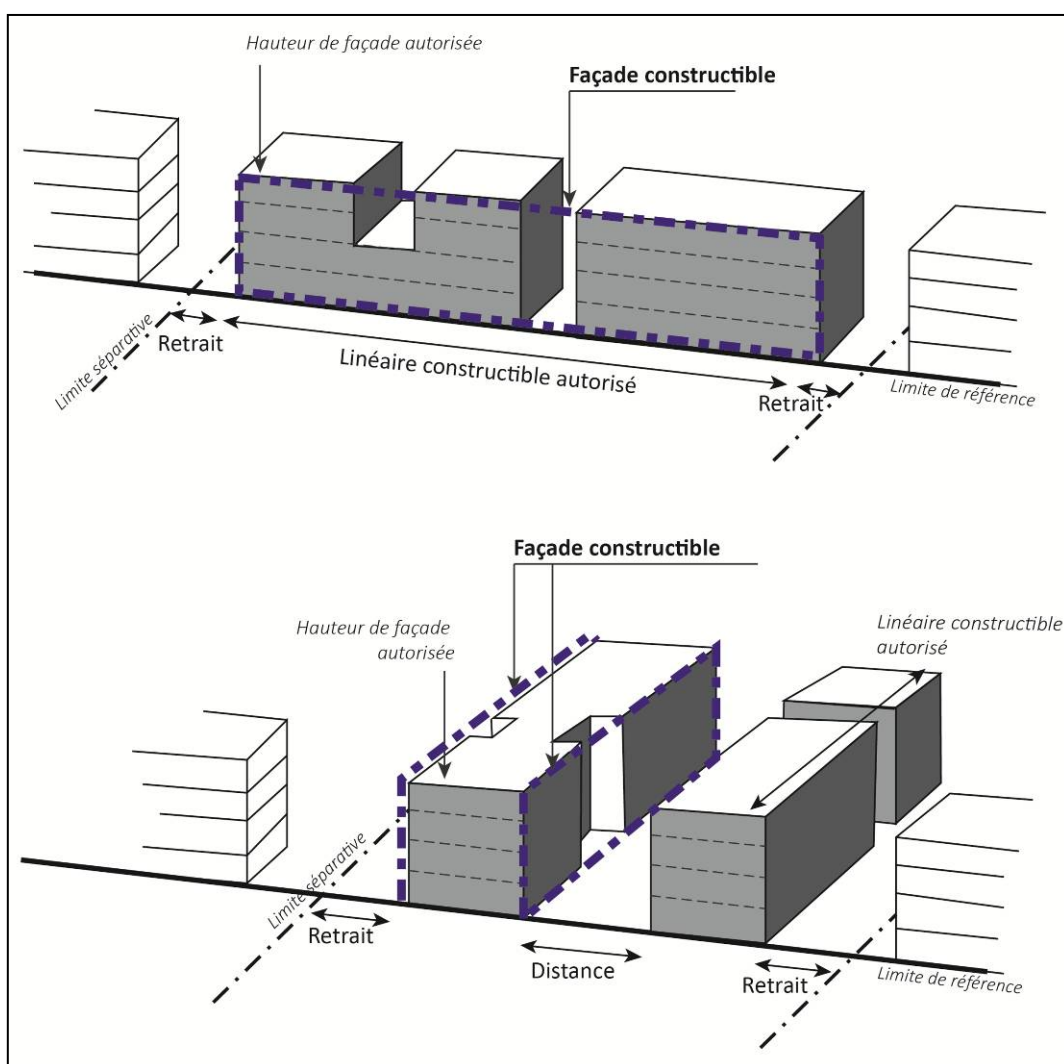
**4.2.2 - Respirations dans le volume bâti inscrit dans la bande principale ou en 1er rang, « pourcentage de vide et respiration »**

**4.2.2.1 Définition**

La façade constructible est un plan théorique inscrit parallèlement à la façade la plus longue de la construction.

La façade constructible est obtenue en multipliant :

- la *hauteur de façade\** maximale autorisée;
- par le linéaire constructible autorisé.



#### 4.2.2.2 Règles

Dans la bande constructible principale ou en *premier rang\**, il est exigé au minimum 15 % de vide, calculés par rapport à la façade constructible, qui sont :

- localisés sur la façade le long de la *limite de référence\** ;
- répartis sur les façades ayant un linéaire supérieur à 18 mètres, dans le cas d'une morphologie en peigne.

Cette obligation de vide peut être satisfaite par des *césures\**, ou par des *fractionnements\**, ou par une modulation de hauteur à la baisse permettant d'assurer un rythme des façades, des transparences sur le cœur d'îlot, une découpe de la ligne de ciel, conformément aux objectifs du 4.2.1.c.

Elle peut également être satisfaite en tout ou partie par l'augmentation des *retraits\** ; cette disposition n'est pas applicable aux reculs dans le cadre d'une morphologie en peigne.

#### 4.2.2.3 Modalités particulières d'application

Pour les terrains ayant un *linéaire de façade\** supérieur à 40 mètres, une *césure\** est prescrite pour les constructions à destination principale d'habitation ou de bureau, hors morphologie en peigne.

Lorsque deux façades se situent à l'angle de voies, les 15% de vide peuvent se répartir librement sur les façades, sous réserve d'une insertion cohérente dans l'environnement.

En présence de *constructions contiguës\** et dans le cas d'une construction implantée sur les *limites latérales\**, la règle des 15% de vide s'applique. Néanmoins une *césure\** au moins est exigée, excepté pour les terrains ayant un *linéaire de façade\** inférieur à 30 mètres.

La *césure\** ne peut pas être appliquée entre BCP et BCS et entre un bâtiment en peigne et un bâtiment situé le long de la rue. La règle relative à la distance\* est appliquée.

#### 4.2.2.4 Règles alternatives

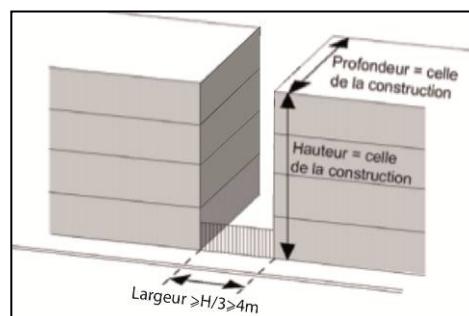
Toutefois un pourcentage différent peut être admis, à répartir sur la façade constructible :

- en présence d'une prescription graphique de continuité obligatoire ;
- lorsque que le projet s'insère dans un tissu caractérisé par des implantations sur rue en continu ;
- lorsque le terrain a une longueur sur voie inférieure à 18 mètres et en l'absence de *constructions contiguës\**.

#### 4.2.2.5 Modalités de réalisation des vides et respirations

##### a. Césure

La *césure\** a pour objectif de rompre un linéaire bâti ou de valoriser un élément végétal de qualité en cœur d'îlot. Elle respecte une largeur au moins égale au tiers de la hauteur de façade\* de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



La *césure*\* ne contient pas de rampe d'accès au stationnement en sous-sol pour les véhicules, sauf en cas d'impossibilité manifeste au regard notamment de la configuration du terrain.

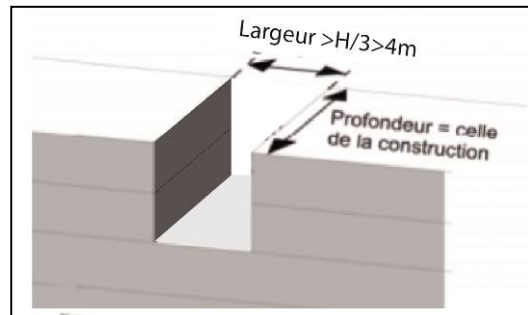
Si la construction de part et d'autre de la césure présente une *hauteur de façade*\* différente, le calcul de la largeur de la césure est réalisé à partir de la hauteur de façade la plus faible.

### b. Fractionnement

Le *fractionnement*\* a pour objectif d'améliorer la ligne de ciel (créneau), de créer une transparence à l'échelle du piéton (porche), de favoriser la végétalisation du front bâti ou de créer des verticalités et des séquences (recul partiel). Il respecte les règles suivantes :

#### Le fractionnement sous forme de *créneau*\*

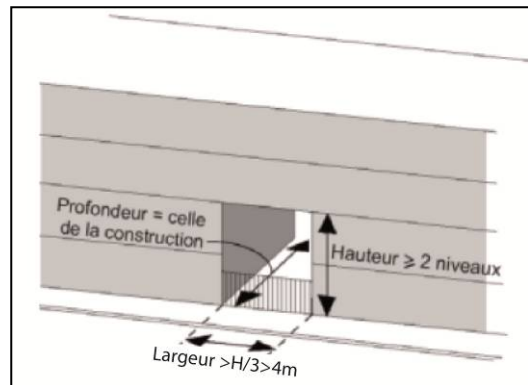
a une largeur au moins égale au tiers de la hauteur du fractionnement sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



#### Le fractionnement sous forme de *porche*\*

développe une hauteur d'au moins deux niveaux, sur une largeur au moins égale au tiers de la hauteur du fractionnement, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

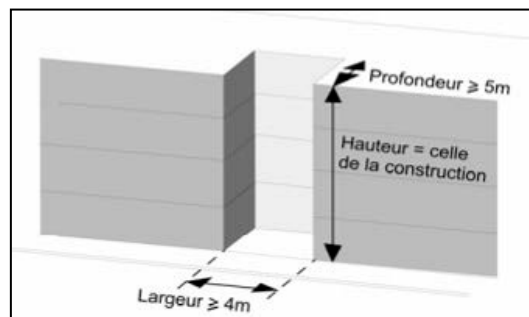
Les sous-faces de la dalle et les parois latérales sont traitées par des revêtements de qualité.



#### Le *fractionnement*\* sous forme de recul partiel

respecte :

- une hauteur égale à celle de la construction ;
- une profondeur minimale de 5 mètres, calculée par rapport à la façade la plus longue de la construction ;
- une largeur au moins égale à 4 mètres.



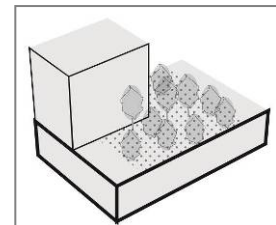
Des événements architecturaux (de type passerelle, balcon, oriel, etc.) sont autorisés ponctuellement afin de participer à l'animation de la façade, en harmonie avec celle-ci.

Dans l'ensemble des cas de *césures\** et de *fractionnements\** :

- les balcons et les passerelles ont une profondeur maximale de 5 mètres et comportent des sous-faces de dalles traitées par des revêtements de qualité ;
- les pignons ou les retournements de façades sont animés dans la mesure du possible par des ouvertures ;
- l'implantation de la césure ou du fractionnement contribue à la valorisation de la végétalisation de l'îlot, notamment en présence d'un élément végétal de qualité.

#### 4.2.3 - Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement

- a. Le *Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement\** «haut» est privilégié. Néanmoins, les Volumes Enveloppe de Toiture et Couronnement «bas» et «intermédiaires» sont admis, dès lors qu'ils contribuent à l'équilibre des proportions de la construction au regard de la volumétrie du projet et de la hauteur de façade de la construction, tout en prenant en compte les caractéristiques du tissu urbain environnant.
- b. Le VETC fait l'objet d'un traitement architectural de qualité. Tous les équipements techniques autorisés dans le Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement, tels que système de refroidissement, chauffage, accès aux toitures sont intégrés qualitativement de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction et à la perception du paysage urbain. En cas de toiture à pans, les panneaux solaires sont intégrés dans le pan de toiture.
- c. Différents types de toiture tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade de la construction.  
Le projet recherche une simplicité de toiture et limite la multiplicité des formes de toitures.
- d. Le traitement des toitures-terrasses privilégie l'emploi de matériaux, procédés de finition qualitatifs ou facilitant la végétation spontanée telle que de la pouzzolane, des billes d'argiles. Les étanchéités notamment à base d'asphalte et matériau de même nature ou synthétique sont masquées.
- e. Les toitures-terrasses des parties de constructions qui développent une emprise au sol plus importante que celle des niveaux supérieurs sont végétalisées de préférence de manière intensive ou sont utilisées pour la rétention des eaux pluviales, sur la majorité de leur surface, sauf dans le cas de contraintes techniques ou d'utilisation de la toiture à un usage particulier tel que circulation, usage privatif.
- f. La réalisation des toitures végétalisées, de préférence de manière intensive, privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant l'entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité de l'aménagement.
- g. Les garde-corps font l'objet d'une mise en œuvre qualitative et sont intégrés de façon à éviter une dénaturation de la construction.





#### 4.2.4 - Qualité des façades et pignons

- a. La composition de la façade prend en compte :
  - le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue ou d'une séquence urbaine cohérente ;
  - les éléments de modénature des constructions environnantes ;
  - la densité des baies des constructions voisines et les proportions entre les parties pleines et les baies.
- b. Au sein des volumes bâtis, et quelle que soit la longueur sur voie du terrain, le rythme des façades utilise la combinaison maîtrisée de divers éléments architecturaux tels que des retraits, des variations de matériaux ou de teintes.
- c. La conception du projet limite, dans la mesure du possible, la création de mur pignon aveugle, visible dans la perspective des voies, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact.
- d. Tous les équipements techniques nécessaires au fonctionnement du bâti, tels que système de refroidissement, chauffage, système d'occultation, descente d'eaux pluviales en façade, sont intégrés à la construction, sans émergence en façade ou avec une émergence réduite compte tenu des caractéristiques des équipements, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du projet. Les systèmes d'occultation orientables sont privilégiés.
- e. Les saillies et autres débords sur le domaine public.

Tout débord de construction en saillie sur le domaine public s'intègre à son environnement bâti, profite à la qualité architecturale de la construction et se situe au-dessus d'une hauteur de 4,30 mètres, à l'exception :

- des terrasses des commerces en rez-de-chaussée ;
- des vitrines, des éléments décoratifs et autres saillies à caractère ornemental (seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis, encadrements, pilastres et nervures,...), d'une profondeur au plus égale à 15 centimètres ;
- des dispositifs de protection contre le rayonnement solaire et d'isolation thermique par l'extérieur sur construction existante, d'une profondeur au plus égale à 15 centimètres.

Les volumes habitables, construits en encorbellement par rapport au domaine public, sont prohibés. Toutefois, cette règle fait l'objet d'adaptations pour permettre la réalisation d'ouvrages d'architecture ponctuels ou rythmés lorsque le caractère des constructions avoisinantes ou le projet le justifie.

Les balcons et surfaces extérieures non closes en surplomb par rapport au domaine public sont admis dans des proportions modérées dès lors qu'ils contribuent à l'harmonisation de la construction avec son environnement bâti. Afin de préserver la perception de front bâti, il peut être exigé que les balcons ou terrasses en surplomb par rapport au domaine public comportent des garde-corps fins et ajourés.

Dans les cas visés aux deux alinéas précédents, le porte-à-faux maximum de ces volumes habitables, balcons ou surfaces extérieures non closes est limité à : 0,60 mètre si la largeur de la voie est inférieure ou égale à 12 mètres et 0,80 mètre si la largeur de la voie est supérieure à 12 mètres.

Dans les pans coupés situés aux angles des rues, le porte-à-faux maximum autorisé correspond à la rue la plus large.

#### 4.2.5 - Traitement des rez-de-chaussée ou socles

- a. Les soubassements des constructions donnant sur rue sont conçus avec des matériaux répondant particulièrement à des critères de durabilité, de solidité et d'entretien. Les façades des locaux situés en rez-de-chaussée ou au premier niveau, le long d'espaces collectifs, sont conçues pour participer à l'animation de ces espaces. En particulier les murs pleins peuvent être interdits, les systèmes de fermeture opaque et les procédés opacifiant ou rétro réfléchissant sont limités au strict besoin des vitrines des locaux d'activités.
- b. La surélévation du plancher bas du rez-de-chaussée par rapport à la rue, telle qu'admise dans la partie I du présent règlement peut être :
  - mise en œuvre dès lors qu'elle assure une meilleure habitabilité des logements situés en rez-de-chaussée
  - interdite dès lors qu'elle est de nature à porter atteinte à la préservation et à la mise en valeur de l'ordonnancement architectural des constructions environnantes et des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel s'insère le projet.
- c. La conception des rez-de-chaussée, et particulièrement leur hauteur, est guidée par la recherche d'une harmonie avec celle des constructions voisines.
- d. La conception du rez-de-chaussée met en valeur les halls d'entrée en favorisant leur caractère traversant et limite l'impact des accès de service. Les percements du rez-de-chaussée participent à la composition d'ensemble de la façade.
- e. Les accès au stationnement en sous-sol sont, sauf impossibilité technique, intégrés au volume bâti, dans l'alignement de la façade.

#### 4.2.6 - Matériaux et Couleurs

- a. **Le choix des matériaux** utilisés en façade :
  - contribue à l'insertion harmonieuse de la construction dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine ;
  - évite au regard de leur pérennité, une trop grande diversité de matériaux dans une même façade.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses sont revêtus d'un parement, d'un enduit lisse ou d'une peinture afin de ne pas rester apparents.

Toutefois, l'emploi brut de matériaux est possible à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction.

- b. **Le choix des couleurs** contribue à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :
- permet une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
  - respecte l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
  - souligne le parti architectural, tel que le rythme des façades.

#### 4.2.7 - Ravalement, isolation par l'extérieur et énergies renouvelables

- a. Lors de travaux de ravalement des façades, les modénatures, les balcons d'origine sont mis en valeur dès lors qu'ils contribuent à la qualité architecturale de la construction.
- b. Les travaux d'isolation par l'extérieur sur le bâti existant privilégient des matériaux renouvelables. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés. Une attention particulière doit être portée aux raccordements aux *constructions contiguës\**.
- c. Tout projet de ravalement ou de réhabilitation de façades développant un linéaire important contribue à la mise en valeur de la construction. En outre, le ravalement intègre la réhabilitation ou le renouvellement du mobilier de façade (garde-corps, jalousies, lambrequins, persiennes...).

### 4.3 - Traitement des clôtures

#### 4.3.1 - Règle générale pour tout type de clôtures

- a. Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes. La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune. Le choix des matériaux privilégie leur caractère durable.
- b. Dès lors que les clôtures sont ajourées, elles peuvent être doublées de plantations composées d'essences variées, non invasives, adaptées à chaque site.

#### 4.3.2 - Règles particulières pour les clôtures implantées en limite de référence

- a. La clôture assure le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public, lorsque les constructions s'implantent en *recul\**.

Les clôtures implantées le long de la *limite de référence\** sont constituées :

- soit d'un dispositif rigide à claire voie de type barreaudage, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, sans pouvoir excéder 2 mètres ;
- soit d'un mur plein pour respecter une harmonie d'ensemble avec les constructions et les clôtures avoisinantes.

- b. Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures présentant des caractéristiques différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.
- c. Les portails et autres dispositifs d'accès s'inscrivent dans la continuité des murs et clôtures tout en recherchant une unité de matériaux. Pour des raisons fonctionnelles et de sécurité, les portails peuvent toutefois être implantés en recul.  
  
Les dispositifs d'accès sont limités aux besoins fonctionnels du projet.
- d. L'aménagement paysager et les clôtures sont conçus pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels, dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être observées depuis des espaces publics.

#### 4.3.3 - Règles particulières pour les clôtures implantées en limites séparatives

Les clôtures s'élèvent à une hauteur maximale de 2 mètres. Dès lors qu'elles sont ajourées, elles peuvent être doublées de plantations composées d'essences variées, non invasives, adaptées à chaque site.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures présentant des caractéristiques différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

#### 4.3.4 - Dispositifs de séparation à l'intérieur d'une même propriété

Par leurs caractéristiques d'aspect et de hauteur moindre, les dispositifs de séparation à l'intérieur d'une même propriété doivent s'inscrire harmonieusement dans la composition d'ensemble du bâti et des espaces libres organisant l'unité foncière.

### 4.4 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions

#### 4.4.1 - Les ouvrages de télécommunication et de raccordement aux réseaux

- a. Les ouvrages techniques de raccordement aux réseaux tels que les postes électriques, de gaz, numériques sont intégrés dans la construction. En cas d'impossibilité technique avérée, il est demandé une insertion qualitative dans les clôtures, ainsi qu'un traitement architectural de qualité.
- b. Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, sont enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés.

Toutefois, des modalités autres que l'enfouissement sont admises pour des motifs techniques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

- c. Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrage ou d'équipement permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, s'intègrent à la construction ou à leur environnement en prenant en compte :
  - leur localisation ;
  - leur dimension et leur volume ;

- leur teinte ;
- leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
- leurs contraintes techniques destinées à en assurer le bon fonctionnement.

#### 4.4.2 - Gestion des déchets

L'aménagement ou l'espace nécessaire à la gestion des déchets sont intégrés de préférence dans les constructions.

Lorsque les points de présentation des déchets ménagers aux fins de collecte sont situés en dehors des constructions, ils s'inscrivent de manière qualitative par un traitement minéral ou végétal.

## CHAPITRE 5 - DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

---

### 5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 5.2 - Stationnement

#### 5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul se situent au chapitre 5 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

#### 5.2.2 - Modalités de réalisation des aires de stationnement

##### 5.2.2.1 Modalités différenciées selon la destination des constructions et le secteur de stationnement

Outre les dispositions prévues dans la partie I du règlement (chapitre 5) et au chapitre 3 du présent règlement de zone, les modalités de réalisation des places de stationnement exigibles sont différenciées selon la *destination des constructions\** et les *secteurs de stationnement\** :

- a. Pour les constructions à destination d'habitation, bureau, commerce de détail, détail, artisanat destiné principalement à la vente de biens et services, restauration et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'hébergement hôtelier et touristique :
  - dans les secteurs de stationnement Aa, Ab, B, C : les places de stationnement sont réalisées en sous-sol dès lors que la surface de plancher de la construction est égale ou supérieure à 1.5 fois la superficie du terrain ;
  - dans les secteurs de stationnement Da, Dab, Db, Dc et E : les places de stationnement sont réalisées en sous-sol, sauf en cas soit de contraintes techniques ou liées aux caractéristiques de l'opération et de la configuration de son terrain d'assiette (terrain de faible superficie...), soit d'une insertion urbaine complexe, soit du respect de caractéristiques patrimoniales.

- b. Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, de cinéma ou de centre de congrès et d'exposition : aucune modalité particulière n'est imposée. Toutefois, le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion urbaine et paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.
- c. Pour les constructions ayant une autre destination que celles définies aux paragraphes "a" et "b" ci-avant : les modalités de réalisation des places de stationnement ne sont pas règlementées.
- d. Dans tous les cas, la réalisation de places de stationnement sous forme de boxes en surface est interdite.

#### 5.2.2.2 Modalités d'application de l'obligation de réaliser les places en sous-sol

Dès lors qu'est imposée la réalisation des places de stationnement en sous-sol, cette obligation n'est pas applicable, sous réserve d'une insertion qualitative des aires de stationnement dans la composition urbaine et paysagère du projet :

- a. aux constructions situées dans un secteur soumis à un risque ou à une protection qui engendre une contrainte strictement incompatible d'un point de vue technique avec la réalisation de places de stationnement en sous-sol ;
- b. aux constructions implantées sur des terrains en forte pente dès lors que la mise en œuvre de places de stationnement en sous-sol rend la réalisation du projet impossible d'un point de vue technique ou incompatible avec sa bonne insertion paysagère ;
- c. aux places de stationnement nécessaires aux personnes à mobilité réduite ;
- d. aux places de stationnement destinées aux livraisons, aux camions et autocars, aux véhicules de secours et ambulances ;
- e. à la réalisation en rez-de-chaussée, dans une *construction existante\** faisant l'objet du projet, de 4 places de stationnement au moins dès lors que ces dernières sont desservies par un accès unique sur voie et que leur localisation n'est pas concernée par l'application soit d'un *linéaire commercial ou artisanal\**, soit d'un *linéaire toutes activités\** inscrits aux documents graphiques du règlement ;
- f. dans le cas de la réalisation des places de stationnement dans un parking silo.

## CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### 6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 6.2 - Assainissement

Les dispositions réglementaires relatives à l'assainissement se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 6.3 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.





# Zone URm2

## Zone composite à dominante de petits collectifs d'habitat intermédiaire ou individuel resserré

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone à dominante résidentielle regroupe les tissus urbains où l'ordonnement du bâti sur rue est homogène, organisé majoritairement en ordre discontinu. À l'arrière de ce bâti sur rue se développent des cœurs d'îlot où la présence végétale est forte et les volumétries sont plus modestes.

L'objectif poursuivi est de promouvoir une forme urbaine diversifiée de petits collectifs, d'habitat intermédiaire ou individuel resserré, avec des architectures contemporaines s'inscrivant dans ces caractéristiques morphologiques.

La zone comprend cinq secteurs (URm2, URm2a, URm2b, URm2c et URm2d) qui se distinguent par une gestion différenciée de la hauteur des constructions et de celle des cœurs d'îlot avec une dominante végétale plus ou moins importante.

#### Rappels :

Outre les dispositions du présent règlement de zone s'appliquent également :

- les définitions et dispositions communes prévues dans la partie I du règlement ;
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés dans la partie I du règlement ;
- les prescriptions d'urbanisme règlementaires et les dispositions des périmètres d'intérêt patrimonial et des éléments bâtis patrimoniaux figurant dans la partie III du règlement qui est intégrée dans le dossier de chaque commune.

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant dans la partie I du règlement :

"Définitions et dispositions communes"

Il y a lieu de s'y reporter pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et en faire une juste application.

## CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE ET AFFECTATION DES SOLS ET ACTIVITES

---

### 1.1 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

#### 1.1.1 - Destinations des constructions ou de parties de construction interdites

- a. Néant

#### 1.1.2 - Usages des sols et natures d'activités interdites

- a. Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone.
- b. L'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- c. L'implantation, hors des *terrains aménagés\** à cet effet :
  - de résidence démontable ;
  - de résidence mobile de loisirs et des gens du voyage ;
  - d'habitation légère de loisirs, de caravane et de tente.
- d. Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs.

### 1.2 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

#### 1.2.1 - Conditions particulières liées à la destination des constructions, à la nature des travaux et leur localisation

- a. Les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat destiné principalement à la vente de biens et services, dès lors que leur surface de plancher est, par unité de commerce, au plus égale soit à 100 m<sup>2</sup>, soit au plafond indiqué dans les périmètres de polarité commerciale\* figurant aux documents graphiques du règlement.

Ce seuil n'est pas applicable aux commerces liés aux deux-roues et à l'automobile (tels que vente de véhicules, concessions automobiles, stations de carburant).

Dans tous les cas, est admise une augmentation de 10% de la surface de plancher destinée au commerce de détail et à l'artisanat destiné principalement à la vente de biens et services existante à la date d'approbation du PLU-H.

- b. **les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique**, dans la limite soit de 40 chambres, soit du plafond indiqué dans les périmètres de *polarité d'hébergement hôtelier et touristique\** figurant aux documents graphiques du règlement.

Dans tous les cas, est admise une augmentation de 20% du nombre de chambres existantes à la date d'approbation du PLU-H.

- c. **Les constructions à destination de bureau**, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale soit à 2 000 m<sup>2</sup>, soit au plafond indiqué dans les périmètres de *polarité bureau\** figurant aux documents graphiques du règlement.
- d. **Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale** ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.
- e. **Les dépôts de véhicules** d'une contenance d'au moins 10 unités.
- f. **Les dépôts de matériaux** non couverts, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement.
- g. **les affouillements ou exhaussements** des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
- des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
  - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

### 1.2.2 - Conditions liées aux bandes de constructibilité principale et secondaire

Les dispositions du règlement peuvent être différentes selon que le projet est localisé sur un *terrain\** ou une partie de terrain qui est compris dans *la bande de constructibilité principale\** ou dans la *bande de constructibilité secondaire\**.

#### 1.2.2.1 La profondeur de la bande de constructibilité principale

La profondeur de la *bande de constructibilité principale\** est fixée à 20 mètres.

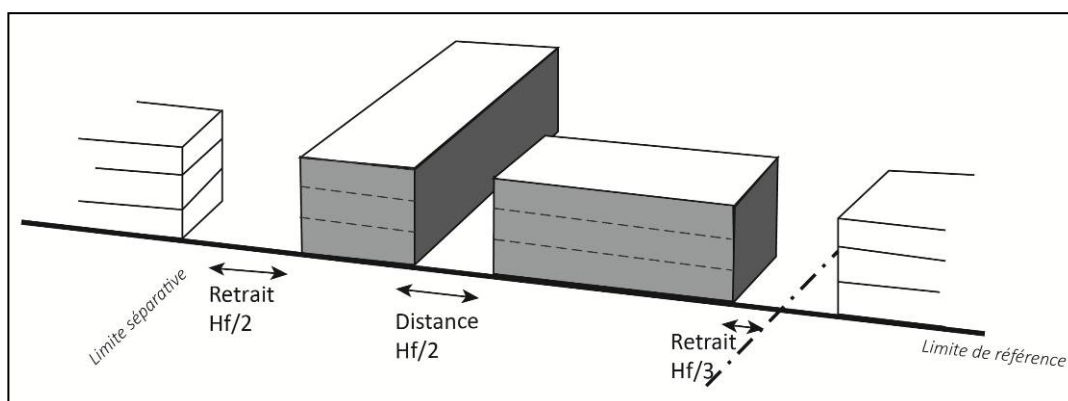
#### 1.2.2.2 Condition de constructibilité dans la *bande de constructibilité secondaire\** et en *second rang\**

Dans le cas de changements de destination vers l'habitation des constructions ou parties de *construction existante\** à la date d'approbation du PLU-H, dans la limite de la surface de plancher existante à cette même date, il convient que :

- l'état et la structure de la construction permettent le changement de destination projeté ;
- *l'emprise au sol\** des constructions soit au plus égale à 70% de la superficie du *terrain\**.

### 1.2.3 - Conditions liées à la "morphologie en peigne"

- a. Une organisation du bâti sur le terrain marqué par une implantation des constructions selon un axe globalement perpendiculaire à la *limite de référence\**, pour créer une morphologie dite "en peigne" (cf. chapitre 4 du présent règlement de zone), peut être mise en œuvre dès lors que :
- la *façade du terrain\** d'assiette du projet a une longueur minimale de 45 mètres sur une seule voie ;
  - le choix de cette morphologie repose sur des critères bioclimatiques ou de composition paysagère harmonieuse entre végétal et bâti ;
  - cette morphologie favorise une composition urbaine cohérente et harmonieuse à l'échelle de la rue.
- b. Dans le cas de la mise en œuvre d'une morphologie en peigne, les dispositions spécifiques définies pour les constructions de *premier rang\** et de *second rang\** sont applicables et se substituent à celles fixées pour les constructions situées dans les *bandes de constructibilité principale\** et *secondaire\**.
- c. Les constructions de *premier rang\** implantées selon un axe globalement perpendiculaire à la *limite de référence\** présentent :
- une *façade\**, dans la profondeur du terrain, d'une longueur maximale de 35 mètres ;
  - une *façade\**, faisant face à la *limite de référence\**, dont la longueur est limitée à la moitié de celle de la façade développée dans la profondeur du terrain. Cette longueur se mesure par la projection perpendiculaire sur la limite de référence de chaque point de l'emprise au sol de la construction.
- d. Un projet peut combiner une implantation des constructions perpendiculairement ou parallèlement à la *limite de référence\** selon les règles propres à chaque implantation.



## CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

Les présentes dispositions s'appliquent aux seules *constructions de premier rang\**.

#### 2.1.1 - Règle générale

- a. Les constructions peuvent être implantées :
- soit en *limite de référence\** ou en limite de la *marge de recul\** ;
  - soit en *recul\** de la *limite de référence\** ou de la limite de la *marge de recul\**

En cas de recul, ce dernier est au maximum égal à 5 mètres ( $RI \leq 5$  m).

Le choix d'implantation des constructions est dicté par au moins l'un des trois critères suivants :

- fonctionnel lié à la destination des rez-de-chaussée des constructions vers de l'habitation ou des activités économiques ;
  - morphologique et paysager, en prenant en compte les caractéristiques de la séquence urbaine et de l'organisation de la trame végétale dans laquelle s'inscrit le projet ;
  - environnemental et sitologique, au regard des caractéristiques de la voie (étroite, fréquentée, d'une topographie accidentée, en décalage altimétrique, ...) bordant le projet et des nuisances qu'elle est susceptible d'engendrer.
- b. Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations nécessaires à un service public peuvent être implantées avec un *recul\** plus important que celui fixé ci-avant, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantation prend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ou l'installation.

#### 2.1.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- a. l'implantation d'une construction qui s'inscrit dans une séquence urbaine significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle, dès lors que le choix d'implantation de la construction permet l'inscription de cette dernière en harmonie avec l'organisation urbaine environnante et celle du front bâti constitué dans lequel elle s'insère.

- b. **l'implantation d'une construction qui ne peut pas être conforme à la règle, en raison de la préservation ou de la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal** de qualité, identifié aux documents graphiques du règlement (*espace boisé classé\**, *délimitation d'espace de pleine terre\**, *terrain urbain cultivé et terrain non bâti pour le maintien de continuités écologiques\** et *espace végétalisé à valoriser\**), ou à titre exceptionnel si des arbres non identifiés présentent une qualité remarquable compte tenu de leur nature, caractéristiques et localisation. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin de mettre en valeur cet élément ou cet espace, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- c. **l'implantation d'une construction au sein d'un périmètre d'intérêt patrimonial\*** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant qu'**élément bâti patrimonial\*** aux documents graphiques du règlement, dès lors que le choix d'implantation de la construction est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial.
- d. **l'implantation d'une construction en contiguïté d'une construction principale existante\*** édifée sur un terrain *contigu\** dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle s'inscrit, pour tout ou partie, dans la continuité de la construction voisine existante en prenant également en compte sa volumétrie.
- e. **l'implantation d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du terrain\*** telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs *limites de référence\** (terrain d'angle notamment), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- f. **l'implantation d'une construction édifée sur un terrain desservi par au moins deux voies ou places** sur deux côtés opposés, si les dimensions du terrain sont telles que l'application des autres dispositions du règlement oblige à ne construire que sur une seule *limite de référence\** ou la limite de la *marge de recul\**.
- g. **l'extension\*** d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.
- h. **l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire** en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, implantée en *limite de référence\** ou en limite de la *marge de recul\**, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la *construction existante\**.
- i. **les aménagements d'espaces et l'édification de constructions constituant le stationnement des vélos ou le point de présentation des déchets ménagers** aux fins de collecte, sous réserve d'une insertion qualitative du projet à son environnement urbain et paysager au regard de ses caractéristiques dominantes.

## 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 2.2.1 - Règle générale

#### 2.2.1.1 - Dans la bande de constructibilité principale

##### a. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

L'implantation des constructions est différenciée selon la largeur de *façade du terrain\** :

- en retrait\* des deux *limites séparatives latérales\**, pour les terrains ayant une façade supérieure ou égale à 15 mètres en *limite de référence\**;
- en retrait d'une *limite séparative latérale\** au moins, pour les terrains ayant une façade inférieure à 15 mètres en *limite de référence\**.

Le *retrait\** est au moins égal au tiers de la *hauteur de façade\** de la construction ( $R \geq Hf/3$ ), avec un minimum de 4 mètres.

##### b. Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de terrain

Les constructions sont implantées en *retrait\** de la *limite séparative de fond de terrain\**.

Le *retrait\** est au moins égal à la moitié de la *hauteur de façade\** de la construction ( $R \geq Hf/2$ ), avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois, peuvent être implantées en *limite de fond de terrain\** les constructions dont la *hauteur de façade\** est au plus égale à 3,50 mètres, sur une profondeur minimale correspondant au *retrait\** imposé ci-avant.

##### c. Adossement à une construction contiguë

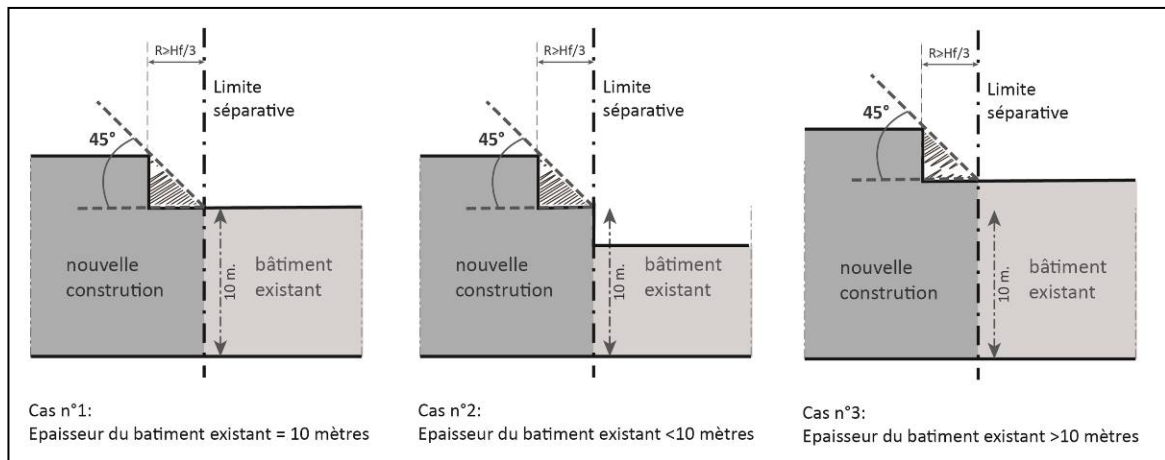
Pour favoriser une meilleure insertion d'une construction, une implantation sur les *limites séparatives latérales\** est admise lorsqu'il s'agit de l'adosser à une construction principale implantée en limite séparative latérale sur un *terrain contigu\**.

Dans ce cas, la construction nouvelle s'inscrit dans un gabarit défini par :

- l'épaisseur de la construction contiguë, sans pouvoir être inférieure à 10 mètres,
- un angle de 45°, établi selon les schémas ci-après.

En outre, dans le triangle, inscrit dans l'angle à 45° et identifié dans les schémas ci-après, seules sont admises les parties de construction nécessaires aux rampes d'accès aux stationnements en sous-sol.

## Schéma réglementaire, vue en plan

2.2.1.2 - Pour les constructions de *premier rang*\* dans une morphologie en peigne

## a. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions sont implantées en *retrait*\* des *limites séparatives latérales*\*.

Le *retrait*\* est au moins égal à la moitié de la *hauteur de façade*\* de la construction ( $R \geq H_f/2$ ), avec un minimum de 4 mètres.

Une implantation en *limite séparatives latérales*\* est admise dans le cas d'un adossement à une construction contigüe, dans les conditions fixées au c du paragraphe 2.2.1.1.

## b. Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de terrain

Les constructions sont implantées en *retrait*\* des *limites séparatives de fond de terrain*\*.

Le *retrait*\* est au moins égal au tiers de la *hauteur de façade*\* de la construction ( $R \geq H_f/3$ ), avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois, peuvent être implantées en *limite de fond de terrain*\* les constructions dont la *hauteur de façade*\* est au plus égale à 3,50 mètres, sur une profondeur minimale correspondant au *retrait*\* imposé ci-avant.

2.2.1.3 - Dans la bande de constructibilité secondaire et pour les constructions de *second rang*\* dans une morphologie en peigne

Les constructions sont implantées en *retrait*\* des *limites séparatives*\*.

Le *retrait*\* est au moins égal à la moitié de la *hauteur de façade*\* de la construction ( $R \geq H_f/2$ ), avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois, peuvent être implantées en *limite séparative*\* les constructions dont la *hauteur de façade*\* est au plus égale à 3,50 mètres, sur une profondeur minimale correspondant au *retrait*\* imposé ci-avant et sur une longueur au plus égale à un tiers du linéaire cumulé des *limites séparatives*\* du terrain\*.



### 2.2.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- a. l'implantation d'une construction qui ne peut pas être conforme à la règle, en raison de la préservation ou de la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité, identifié aux documents graphiques du règlement (*espace boisé classé\**, *délimitation d'espace de pleine terre\**, *terrain urbain cultivé et terrain non bâti pour le maintien de continuités écologiques\**, *espace végétalisé à valoriser\*...*), ou à titre exceptionnel si des arbres non identifiés présentent une qualité remarquable compte tenu de leur nature, caractéristiques et localisation. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin de mettre en valeur cet élément ou cet espace, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- b. l'implantation d'une construction au sein d'un *périmètre d'intérêt patrimonial\** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant qu'*élément bâti patrimonial\** aux documents graphiques du règlement, dès lors que le choix d'implantation de la construction est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial.
- c. l'implantation d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du *terrain\** telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs *limites de référence\** (terrain d'angle notamment), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- d. l'implantation en *limite séparative\** d'une construction de *second rang\** ou dans la *bande de constructibilité secondaire\** et en contiguïté d'une *construction principale existante\** édifée sur un terrain *contigu\** ou d'un mur de clôture existant, peut avoir une *hauteur de façade\** supérieure à 3,50 mètres, dès lors que sa volumétrie s'inscrit dans la limite des *héberges\** de la construction voisine, ou de la surface du mur.
- e. *l'extension\** d'une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante dans le prolongement des murs et qu'aucune *baie\** nouvelle n'est créée dans les parties de la construction qui ne respecteraient pas le *retrait\** minimal prévu par la règle.
- f. l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, présentant un *retrait\** inférieur à celui exigé par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieur à celui exigé par la règle, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

### 2.3.1 - Règle générale

La *distance\** minimale entre constructions ou parties de *construction non contiguës\** implantées sur un même *terrain\**, hors *césures\** et *fractionnements\**, est :

- au moins égale à 8 mètres ( $D \geq 8$  m), dans le cas où chacune des deux constructions développe une longueur de *façade\** supérieure à 15 mètres ;
- au moins égale à la moitié de la *hauteur de façade\** la plus élevée ( $D \geq Hf/2$ ) avec un minimum de 4 mètres, dans le cas où l'une des constructions développe une longueur de *façade\** au plus égale à 15 mètres ou dans le cas où les constructions ne sont pas en *vis à vis\**.

La *distance\** entre une *annexe\** et une autre construction n'est pas réglementée.

La *distance\** entre une construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et une autre construction n'est pas réglementée.

### 2.3.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- a. l'implantation d'une construction au sein d'un *périmètre d'intérêt patrimonial\** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant qu'*élément bâti patrimonial\** aux documents graphiques du règlement, dès lors que le choix d'implantation de la construction est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial.
- b. *l'extension\** d'une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et que cette extension n'a pas pour effet de réduire la distance existante entre les deux constructions.
- c. *l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire* en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, présentant une *distance\** inférieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieure à celle exigée par la règle, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la *construction existante\**.

## 2.4 - Emprise au sol des constructions

### 2.4.1 - Règle générale

- a. L'*emprise au sol\** des constructions n'est pas réglementée.
- b. Désaccolement des constructions entre les bandes de constructibilité principale et secondaire

L'*emprise au sol\** d'une construction, ou de deux constructions contiguës, ne peut pas concerner à la fois la partie de terrain située dans la *bande de constructibilité principale\** et celle située dans la *bande de constructibilité secondaire\**.

Cette disposition n'est pas applicable :

- aux rez-de-chaussée à destination de commerce de détail ou d'artisanat destiné principalement à la vente de biens et services de constructions situées dans un périmètre de *polarité commerciale\** ou concernées soit par un *linéaire artisanal et commercial\**, soit par un *linéaire toutes activités\** ;
- aux rez-de-chaussée à destination d'industrie et d'artisanat ;
- aux constructions ou parties de construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

- c. Désaccolement des constructions entre le premier et le second rang

Dans le cas d'une morphologie en peigne, les constructions de *premier rang\** et celles de *second rang\** ne peuvent pas être contiguës.

### 2.4.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux documents graphiques du règlement un *coefficient d'emprise au sol\**, sa valeur se substitue à celle fixée au paragraphe 2.4.1 a, sauf pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.4.3 - Règles alternatives

Une *emprise au sol\** des constructions différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- a. l'*extension\** d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, présentant une *emprise au sol\** supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors qu'elle est limitée à une augmentation de 5% de l'*emprise au sol\** existante, à la date d'approbation du PLU-H.
- b. l'**isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire** en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, présentant une *emprise au sol\** supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.5 - Hauteur des constructions

### 2.5.1 - Règle générale

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations nécessaires à un service public peuvent avoir une *hauteur\** différente de celle fixée dans la présente section 2.5, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la *hauteur\** de la construction est déterminée afin de répondre à ces contraintes tout en prenant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ou l'installation.

#### 2.5.1.1 – La hauteur de façade des constructions

##### a. La hauteur de façade maximale des constructions est différenciée selon les secteurs et les bandes de constructibilité

Secteurs	<i>Hauteur de façade*</i> maximale des constructions
URm2	Hauteur graphique
URm2a	10 mètres
URm2b	10 mètres
URm2c	7 mètres
URm2d	7 mètres

Dans les secteurs URm2a à URm2d, la hauteur de façade des constructions localisées dans les bandes de constructibilité secondaire ou en second rang est :

- soit minorée de 3 mètres par rapport à la hauteur de façade\* figurant dans le tableau ci-avant,
- soit maintenue par rapport à la hauteur de façade\* figurant dans le tableau ci-avant, seul un VETC bas étant alors admis.

##### b. La hauteur des rez-de-chaussée

Le *niveau\** de rez-de-chaussée des constructions ou parties de construction implantées *en limite de référence\** ou en limite de la *marge de recul\** qui :

- soit sont concernées par l'application d'un *linéaire artisanal et commercial\** ou un *linéaire toutes activités\** ;
- soit ont une destination autre que l'habitation ;
- soit ont une *hauteur de façade\** supérieure ou égale à 19 mètres ;

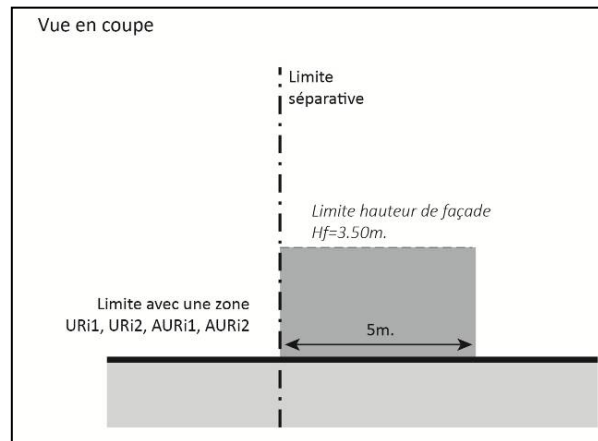
présente une hauteur minimale de 3,50 mètres sur une profondeur minimale de 7 mètres à compter du *nu général de la façade\**.

c. Le gabarit dans la *bande de constructibilité secondaire\** et pour les constructions de *second rang\**

Dans la bande de constructibilité secondaire, et pour les constructions de *second rang\**, dès lors qu'une limite séparative du terrain correspond à la limite d'une zone URi1, URi2, AURi1, et AURi2, la *hauteur de façade\** maximale des constructions est limitée par un gabarit qui est déterminé par :

- une verticale élevée à l'aplomb de la limite séparative d'une hauteur de 3,50 mètres,
- un plan horizontal vers l'intérieur du terrain, ayant pour base le sommet de la verticale (cf. schéma en coupe).

Ce gabarit s'applique sur une profondeur de 5 mètres comptés perpendiculairement par rapport à la *limite séparative\**.



### 2.5.1.2 – Le volume enveloppe de toiture et de couronnement (VETC)

Le *volume enveloppe de toiture et de couronnement\** (VETC) s'inscrit dans le volume enveloppe délimité par le VETC *intermédiaire\**.

Pour les constructions ou parties de construction ne comportant qu'un *niveau\**, seul le VETC *bas\** est applicable.

### 2.5.2 - La règle graphique

La *hauteur de façade\** maximale des constructions figure aux documents graphiques du règlement (plan des hauteurs, plan de zonage ou plan masse). Elle peut également figurer à l'intérieur de la délimitation de l'emprise des polygones d'implantation.

### 2.5.3 - Règles alternatives

Une hauteur de construction différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- a. la construction ou l'*extension\** d'une construction qui est inscrite au sein d'une séquence d'un ensemble de constructions ou située entre deux constructions ayant des hauteurs différentes, d'un niveau au moins, de celles prévues par la règle. Dans l'objectif de garantir un épannelage harmonieux, la *hauteur de façade\** prévue par la règle peut être modulée (réduite ou augmentée) au maximum de la *hauteur d'un niveau\** sur tout ou partie de la construction.

L'harmonie de l'épannelage est appréciée sans tenir compte des constructions dont la hauteur est hors d'échelle au regard de celle prévue par la règle.

- b. la construction ou l'*extension\** d'une construction au sein d'un *périmètre d'intérêt patrimonial\** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant qu'*élément bâti patrimonial\** aux documents graphiques du règlement, dès lors que la *hauteur de construction\** est adaptée de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit ensemble ou élément patrimonial.
- c. la *hauteur de façade\** d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du *terrain\**, telles qu'une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies, ne peut pas être conforme à la règle pour obtenir une volumétrie harmonieuse de la construction. Dans ce cas, la hauteur de *façade\** de la construction est adaptée afin que la volumétrie de la construction favorise son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- d. l'*extension\** d'une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, dont les caractéristiques de hauteur ne sont pas conformes aux règles de hauteur des constructions, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.
- e. l'*isolation par surélévation d'une toiture* d'une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, présentant une *hauteur\** de construction supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

## CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE

---

### 3.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres

L'aménagement des espaces libres ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti, mais il est intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité. Il concourt à :

- l'insertion des constructions dans leur paysage urbain et à la qualité des transitions entre espaces bâtis ;
- l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
- l'enrichissement de la biodiversité en ville ;
- la gestion de l'eau pluviale et de ruissellement.

Selon leur nature et leur vocation (espaces de circulation, terrasses, cours, jardins, bassins...), l'aménagement paysager des espaces libres, outre les dispositions prévues aux sections 3.2 et 3.3 ci-après, est approprié à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne.

Le traitement des espaces libres prend également en compte :

- **la topographie, la géologie et la configuration du terrain**, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement. Les moyens concourant à la limitation du volume et de la vitesse des eaux de ruissellement sont recherchés : le choix des matériaux du revêtement des espaces libres permettant l'infiltration de l'eau, la création de murets constituant des guides pour un écoulement des eaux en travers de la pente, la plantation de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation... ;
- **la gestion de l'eau pluviale**, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la partie I du règlement. Il convient, en particulier, de limiter au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues...);
- **la superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés** et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- **les plantations existantes sur le terrain** afin de maintenir des sujets d'intérêt, identifiés aux documents graphiques réglementaires, dans l'aménagement des espaces végétalisés.

### 3.1.1 - Dispositions relatives à la "morphologie en peigne"

Outre les dispositions générales prévues ci-avant, la mise en œuvre de la morphologie en peigne suppose que la composition du projet s'organise dans un rapport équilibré entre le bâti et le végétal.

La composition paysagère, à dominante végétale, est conçue comme la maille qui structure le projet et donne un sens à sa composition générale.

Les espaces entre les constructions de *premier rang* :

- créent des percées visuelles continues pénétrant dans la profondeur du terrain ;
- reçoivent un traitement paysager, pouvant allier le végétal au minéral, créant une réelle interface de qualité.

## 3.2 - Le traitement des espaces libres : aspects quantitatifs

### 3.2.1 - Le coefficient de pleine terre

Le *coefficient de pleine terre\** minimal est différencié selon les secteurs :

Secteurs	Coefficient de pleine terre* minimal
URm2	Coefficient graphique
URm2a	35 %
URm2b	50 %
URm2c	35 %
URm2d	50 %

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics le *coefficient de pleine terre\** ne leur est pas applicable dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

### 3.2.2 - Le coefficient de pleine terre graphique

Dès lors que figure aux documents graphiques du règlement un *coefficient de pleine terre\** graphique, sa valeur se substitue à celle fixée au paragraphe 3.2.1, sauf pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 3.2.3 - Règle alternative

Les travaux, les *extensions\** et changements de destination, affectant une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, implantée sur un terrain ou partie de terrain, présentant une surface de *pleine terre\** inférieure à celle prévue par la règle, peuvent être admis dès lors qu'ils n'ont pas pour effet de réduire la surface de *pleine terre\** existante avant travaux.

## 3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

### 3.3.1 - Les espaces de pleine terre

L'intégralité de la surface des espaces de *pleine terre\**, issue de l'application de la section 3.2, doit être obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable tels que les cheminements stabilisés, les surfaces engravillonnées, les dalles alvéolaires engazonnées.

Leur traitement végétal est privilégié une composition utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée, dès lors que leur superficie le permet.

Un arbre de haute tige est maintenu ou planté par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de la surface de *pleine terre\** minimale exigée par la règle.



### 3.3.2 - Les autres espaces libres

Les *espaces libres\**, autres que les espaces de *pleine terre\**, reçoivent un traitement paysager dans une composition végétale significative.

- a. **Les espaces sur dalle** non affectés à un usage privatif, qui n'entrent pas dans le décompte de l'*emprise au sol\** des constructions, sont, dans la majeure partie de leur superficie, végétalisés conformément aux dispositions établies au 3.1.6.1 de la Partie 1. Une végétalisation intensive est à privilégier.
- b. **Les aires de stationnement en surface** sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité.

Le traitement au sol des aires de stationnement permet de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

- c. **Le tracé des espaces de circulation automobile** est conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans la composition paysagère des espaces libres, en prenant en compte la topographie du terrain.
- d. **Le traitement des circulations piétonnes** privilégie l'emploi de revêtements perméables.
- e. **L'espace compris entre la limite de référence\*** et les constructions de *premier rang\** fait l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale de qualité adapté à la profondeur de l'espace de recul ainsi qu'à son usage. Les espaces permettant d'accéder aux aires de stationnement ou les rampes d'accès aux parcs de stationnement en sous-sol demeurent discrets et s'intègrent à la composition paysagère de cet espace.

## CHAPITRE 4 - QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

---

Les constructions, travaux, ouvrages, compris dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « UNESCO », doivent être compatibles avec les orientations définies par celle-ci.

### 4.1 - Insertion du projet

Cette zone à dominante résidentielle regroupe les tissus urbains où l'ordonnement du bâti sur rue est majoritairement en ordre discontinu, la perception de continuité étant assurée par le bâti ou le paysage. A l'arrière de ce bâti sur rue se développent des cœurs d'îlot où la présence végétale est forte et les volumétries sont plus modestes.

Les objectifs poursuivis sont, tant pour les constructions nouvelles que les travaux sur *constructions existantes\** :

- de promouvoir une forme urbaine diversifiée de petits collectifs, d'habitat intermédiaire ou individuel resserré ;
- de préserver la continuité visuelle d'un front urbain structuré par des implantations bâties discontinues, à l'alignement ou en faible retrait ;
- d'assurer la présence effective d'un cœur d'îlot végétalisé ;
- de créer des transparences vers les cœurs d'îlot végétalisés ;
- de maîtriser, en bande de constructibilité secondaire\*, le volume enveloppe des constructions afin qu'elles présentent des caractéristiques de hauteur, de volume et de gabarit d'une échelle moindre que les constructions réalisées dans la bande de constructibilité principale\* ;
- de permettre l'expression d'une architecture contemporaine et la créativité architecturale.

Une "morphologie en peigne" peut être adoptée sous certaines conditions : dans les cœurs d'îlot, où l'emprise du bâti est moindre, la présence végétale est significative. L'objectif est de développer une composition harmonieuse du projet entre végétal, élément structurant et déterminant dans la conception du projet, espace libre et l'implantation des constructions majoritairement perpendiculaire à la voie.

#### 4.1.1 - Conception du projet dans son environnement urbain et paysager

- a. La conception du projet permet son insertion dans la morphologie urbaine de la zone considérée en prenant en compte son environnement urbain et paysager, sauf contexte urbain particulier ;
- b. En présence d'un terrain en pente, une attention particulière est portée à l'insertion du projet qui recherche à minimiser l'impact visuel et urbain de la construction dans le relief ;
- c. La conception d'un projet implanté dans la *bande de constructibilité secondaire\** ou en *second rang\** doit permettre ultérieurement la création d'un front bâti en *bande de constructibilité principale\**, conformément aux objectifs de la zone.

- d. L'utilisation de matériaux renouvelables, biosourcés, bas carbone, sains et recyclables, ainsi que le réemploi de matériaux issus notamment de la démolition sont privilégiés afin de diminuer l'empreinte carbone de la construction.
- e. L'intégration des équipements publics ou d'intérêt collectif prend en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, tout en affirmant leur rôle dans l'espace urbain et leur identité par une architecture particulière.

#### 4.1.2 - Bioclimatisme et énergies renouvelables

- a. Le choix de l'orientation et de l'organisation des volumétries du projet prennent en compte les caractéristiques du site, tels que le relief et l'exposition ;
- b. La conception des constructions à destination d'habitation privilégie la création de logements bénéficiant d'une double orientation et favorisant la ventilation naturelle des bâtiments.
- c. Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable sont intégrés à la conception générale du projet, de façon à éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes et de la qualité paysagère de son environnement.
- d. L'utilisation de matériaux ou de revêtements à faible absorption du rayonnement solaire et de couleur claire, ainsi que la végétalisation des façades, lorsque cette dernière est adaptée, sont à privilégier afin de concourir à la limitation des phénomènes d'îlot de chaleur.
- e. Les toitures-terrasses sont soit végétalisées de manière intensive, soit couvertes d'un dispositif d'énergies renouvelables, soit engravillonnées ou traitées par une peinture ou un revêtement de couleur claire.

#### 4.1.3 - Les mouvements de terrain (affouillements, exhaussements)

Les mouvements de terrain (affouillements, exhaussements), réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction et nécessaires à l'implantation de constructions sont limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une transformation importante du site.

En outre, l'amplitude de mouvements de terrain d'assiette de la construction, hors *emprise au sol\** de la construction y compris les niveaux en sous-sol et non compris les terrasses d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre, ne doit pas excéder :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est inférieure à 15 % ;
- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est comprise entre 15 et 30 % ;
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est supérieure à 30 %.

Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être mise en œuvre dès lors qu'elle a pour objet :

- une meilleure insertion de l'opération d'aménagement ou de construction dans le site compte tenu de leurs caractéristiques respectives ;
- de lutter contre les risques et les nuisances réglementés par une servitude d'utilité publique et la partie I du règlement ;
- de combler les excavations non naturelles.

## 4.2 - Qualité des constructions

### 4.2.1 - Volumétrie, rythme du bâti

- a. Les volumétries ainsi que l'ordonnancement des constructions sont guidés par la composition urbaine et paysagère du projet ;
- b. En limite de zone, une attention particulière est portée sur la volumétrie des constructions pour assurer une transition adaptée ;
- c. **Dans la bande de *constructibilité principale\** et en *premier rang\****

Les constructions présentent une simplicité de volumes dont le gabarit prend en considération les constructions environnantes et le contexte paysager, et ceci à l'échelle d'une séquence urbaine caractéristique.

La composition des volumes bâtis favorise le rythme des façades à l'échelle de la rue et permet des transparences visuelles sur les cœurs d'îlots végétalisés, en articulant les pleins et les vides tels que des césures et fractionnement.

Dans le cas d'implantation en recul de l'espace public, un traitement paysager intégrant des usages en cohérence avec la profondeur du recul est privilégié.

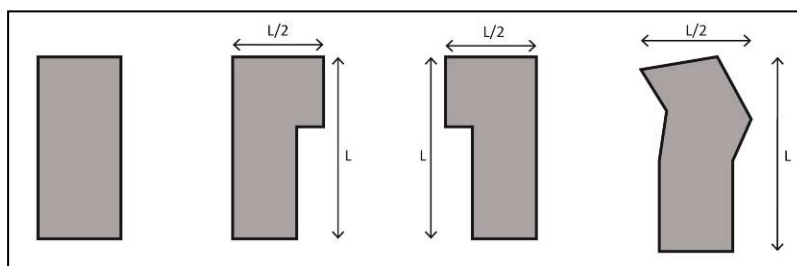
- d. **Dans la bande de constructibilité secondaire et en *second rang\****

La composition des volumes bâtis est cohérente avec une présence significative du végétal et participe à la qualité paysagère du cœur d'îlot et la qualité des perspectives visuelles depuis la rue vers les cœurs d'îlot.

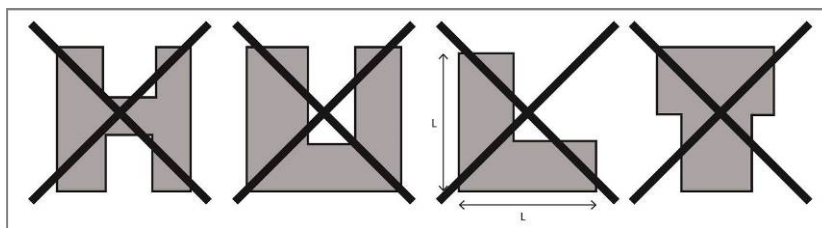
- e. Les constructions en peigne

La morphologie de peigne respecte des proportions harmonieuses entre le rythme du bâti et les percées visuelles continues dans la profondeur du terrain.

*Morphologie en peigne, illustration de la règle.*



Ainsi ne sont pas considérés comme construction en peigne les volumes ci-après.



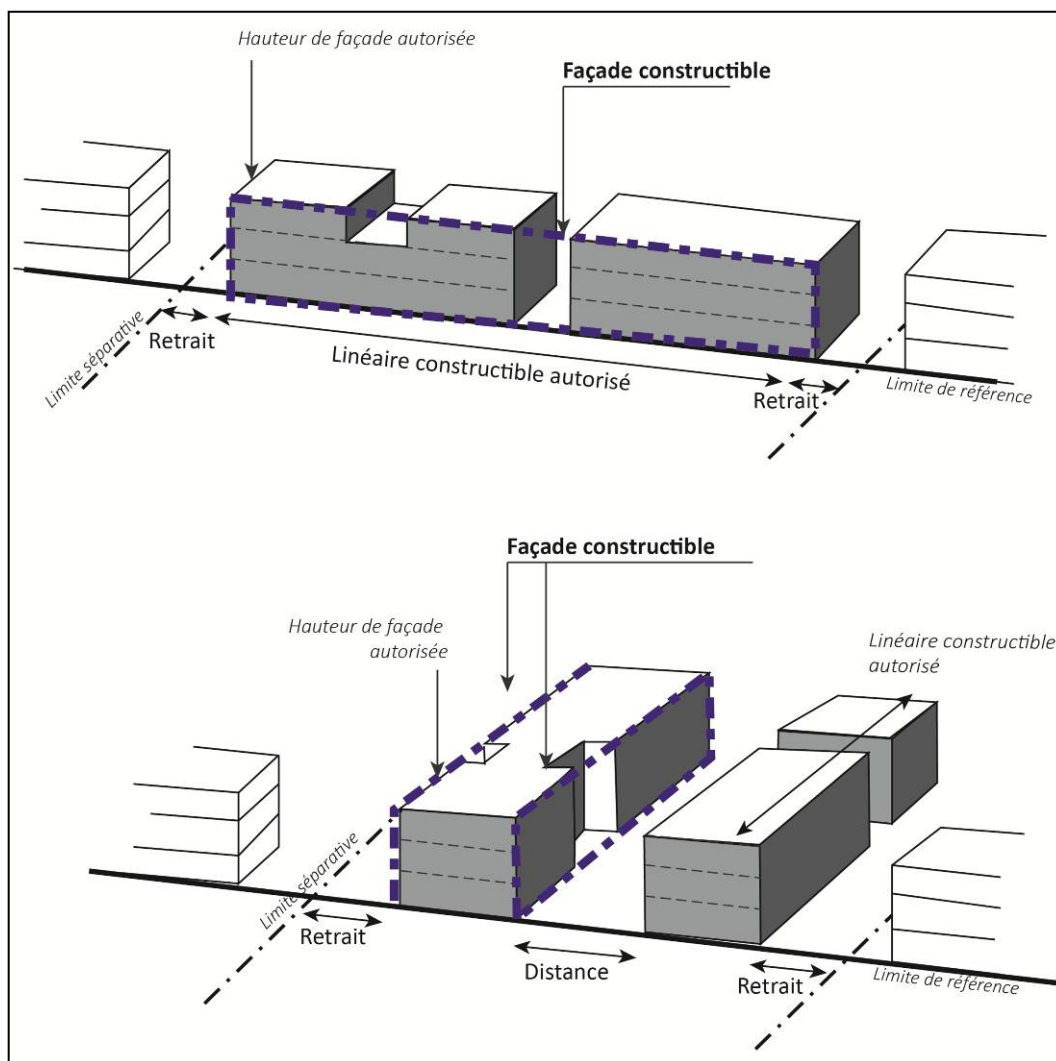
**4.2.2 - Respirations dans le volume bâti inscrit dans la bande principale ou en premier rang\*, « pourcentage de vide et respiration »**

**4.2.2.1 Définition**

La façade constructible est un plan théorique inscrit parallèlement à la façade la plus longue de la construction.

La façade constructible est obtenue en multipliant :

- la hauteur de façade\* maximale autorisée;
- par le linéaire constructible autorisé.



#### 4.2.2.2 Règles

Dans la bande constructible principale ou en *premier rang\**, il est exigé au minimum 15 % de vide, calculés par rapport à la façade constructible, qui sont :

- localisés sur la façade le long de la *limite de référence\** ;
- répartis sur les façades ayant un linéaire supérieur à 18 mètres, dans le cas d'une morphologie en peigne.

Cette obligation de vide peut être satisfaite par des *césures\**, ou par des *fractionnements\**, ou par une modulation de hauteur à la baisse permettant d'assurer un rythme des façades, des transparences sur le cœur d'îlot, une découpe de ligne de ciel, conformément aux objectifs du 4.2.1.c.

Elle peut également être satisfaite en tout ou partie par l'augmentation des *retraits\** ; cette disposition n'est pas applicable aux reculs dans le cadre d'une morphologie en peigne.

#### 4.2.2.3 Modalités particulières d'application

Pour les terrains ayant un *linéaire de façade\** supérieur à 30 mètres, une *césure\** peut être prescrite pour les constructions à destination principale d'habitation ou de bureau, hors morphologie en peigne.

Lorsque deux façades se situent à l'angle de voies, les 15% de vide peuvent se répartir librement sur les façades, sous réserve d'une insertion cohérente dans l'environnement.

En présence de *constructions contiguës\** et dans le cas d'une construction implantée sur les *limites latérales\**, la règle des 15% de vide s'applique. Néanmoins une *césure\** au moins est exigée, excepté pour les terrains ayant un *linéaire de façade\** inférieur à 25 mètres.

La *césure\** ne peut pas être appliquée entre BCP et BCS et entre un bâtiment en peigne et un bâtiment situé le long de la rue. La règle relative à la distance\* est appliquée.

#### 4.2.2.4 Règles alternatives

Toutefois un pourcentage différent peut être admis, à répartir sur la façade constructible :

- en présence d'une prescription graphique de continuité obligatoire ;
- lorsque le projet s'insère dans un tissu caractérisé par des implantations sur rue en continu ;
- lorsque le terrain a une longueur sur voie inférieure à 18 mètres et en l'absence de constructions contiguës.

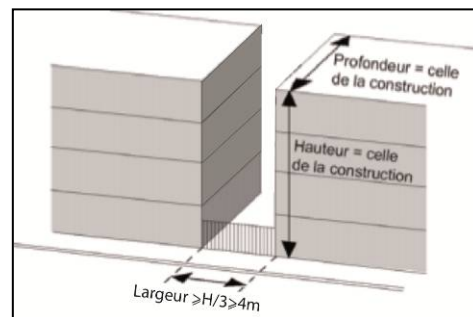
#### 4.2.2.5 Modalités de réalisation des vides et respirations

##### a. Césure

La *césure\** a pour objectif de rompre un linéaire bâti ou de valoriser un élément végétal de qualité en cœur d'îlot. Elle respecte une largeur au moins égale au tiers de la hauteur de façade\* de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

La *césure\** ne contient pas de rampe d'accès au stationnement en sous-sol pour les véhicules, sauf en cas d'impossibilité manifeste au regard notamment de la configuration du terrain.

Si la construction de part et d'autre de la césure présente une *hauteur de façade\** différente, le calcul de la largeur de la césure est réalisé à partir de la hauteur de façade la plus faible.

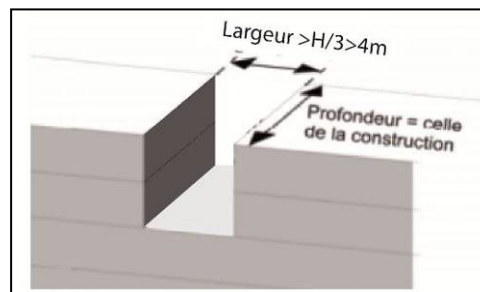


## b. Fractionnement

Le *fractionnement\** a pour objectif d'améliorer la ligne de ciel (créneau), de créer une transparence à l'échelle du piéton (porche), de favoriser la végétalisation du front bâti ou de créer des verticalités et des séquences (recul partiel). Il respecte les règles suivantes :

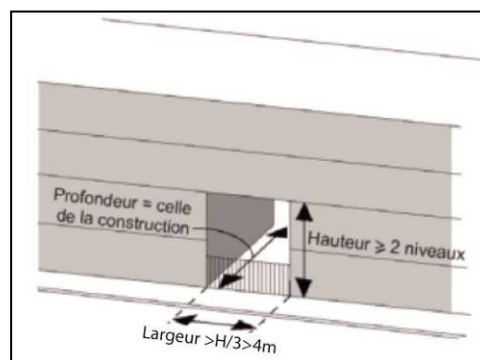
### Le fractionnement sous forme de créneau\*

a une largeur au moins égale au tiers de la hauteur du fractionnement sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



Le fractionnement sous forme de porche\* développe une hauteur d'au moins deux niveaux, sur une largeur au moins égale au tiers de la hauteur du fractionnement, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

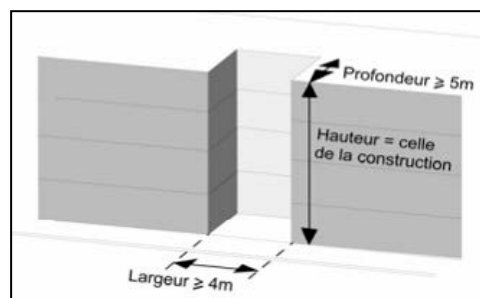
Les sous-faces de la dalle et les parois latérales sont traitées par des revêtements de qualité.



### Le fractionnement\* sous forme de recul partiel

respecte :

- une hauteur égale à celle de la construction ;
- une profondeur minimale de 5 mètres, calculée par rapport à la façade la plus longue de la construction ;
- une largeur au moins égale à 4 mètres.



Des événements architecturaux (de type passerelle, balcon, oriel, etc.) sont autorisés ponctuellement afin de participer à l'animation de la façade, en harmonie avec celle-ci.

Dans l'ensemble des cas de *césures\** et de *fractionnements\** :

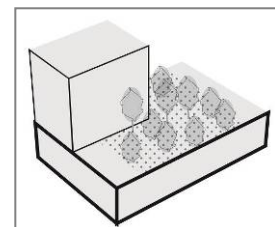
- les balcons et les passerelles ont une profondeur maximale de 5 mètres et comportent des sous-faces de dalles traitées par des revêtements de qualité ;
- les pignons ou les retournements de façades sont animés dans la mesure du possible par des ouvertures ;
- l'implantation de la césure ou du fractionnement contribue à la valorisation de la végétalisation de l'îlot, notamment en présence d'un élément végétal de qualité.

#### 4.2.3 - Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement

- a. Le Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement « intermédiaire » est privilégié. Néanmoins, le Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement « bas » est admis dès lors qu'il contribue à l'équilibre des proportions de la construction au regard de la volumétrie du projet et de la hauteur de façade de la construction, tout en prenant en compte les caractéristiques du tissu urbain environnant.
- b. Le VETC fait l'objet d'un traitement architectural de qualité. Tous les équipements techniques autorisés dans le Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement, tels que système de refroidissement, chauffage, accès aux toitures sont intégrés qualitativement de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction et à la perception du paysage urbain. En cas de toiture à pans, les panneaux solaires sont intégrés dans le pan de toiture.
- c. Différents types de toiture tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade de la construction.

Le projet recherche une simplicité de toiture et limite la multiplicité des formes de toitures.

- d. Le traitement des toitures-terrasses privilégie l'emploi de matériaux, procédés de finition qualitatifs ou facilitant la végétation spontanée telle que de la pouzzolane, des billes d'argiles. Les étanchéités notamment à base d'asphalte et matériau de même nature ou synthétique sont masquées.
- e. Les toitures-terrasses des parties de constructions qui développent une emprise au sol plus importante que celle des niveaux supérieurs sont végétalisées de préférence de manière intensive ou sont utilisées pour la rétention des eaux pluviales, sur la majorité de leur surface, sauf dans le cas de contraintes techniques ou d'utilisation de la toiture à un usage particulier tel que circulation, usage privatif.



- f. La réalisation des toitures végétalisées, de préférence de manière intensive, privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant l'entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité de l'aménagement.
- g. Les garde-corps font l'objet d'une mise en œuvre qualitative et sont intégrés de façon à éviter une dénaturation de la construction.



#### 4.2.4 - Qualité des façades et pignons

- a. La composition de la façade prend en compte :
  - le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue ou d'une séquence urbaine cohérente ;
  - les éléments de modénature des constructions environnantes ;
  - la densité des baies des constructions voisines et les proportions entre les parties pleines et les baies.
- b. Au sein des volumes bâtis, et quelle que soit la longueur sur voie du terrain, le rythme des façades utilise la combinaison maîtrisée de divers éléments architecturaux tels que des retraits, des variations de matériaux ou de teintes.
- c. La conception du projet limite, dans la mesure du possible, la création de mur pignon aveugle, visible dans la perspective des voies, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact.
- d. Tous les équipements techniques nécessaires au fonctionnement du bâti, tels que système de refroidissement, chauffage, système d'occultation, descente d'eaux pluviales en façade, sont intégrés à la construction, sans émergence en façade ou avec une émergence réduite compte tenu des caractéristiques des équipements, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du projet. Les systèmes d'occultation orientables sont privilégiés.
- e. Les saillies et autres débords sur le domaine public.

Tout débord de construction en saillie sur le domaine public s'intègre à son environnement bâti, profite à la qualité architecturale de la construction et se situe au-dessus d'une hauteur de 4,30 mètres, à l'exception :

- des terrasses des commerces en rez-de-chaussée ;
- des vitrines, des éléments décoratifs et autres saillies à caractère ornemental (seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis, encadrements, pilastres et nervures,...), d'une profondeur au plus égale à 15 centimètres ;
- des dispositifs de protection contre le rayonnement solaire et d'isolation thermique par l'extérieur sur construction existante, d'une profondeur au plus égale à 15 centimètres.

Les volumes habitables, construits en encorbellement par rapport au domaine public, sont prohibés. Toutefois, cette règle fait l'objet d'adaptations pour permettre la réalisation d'ouvrages d'architecture ponctuels ou rythmés lorsque le caractère des constructions avoisinantes ou le projet le justifie.

Les balcons et surfaces extérieures non closes en surplomb par rapport au domaine public sont admis dans des proportions modérées dès lors qu'ils contribuent à l'harmonisation de la construction avec son environnement bâti. Afin de préserver la perception de front bâti, il peut être exigé que les balcons ou terrasses en surplomb par rapport au domaine public comportent des garde-corps fins et ajourés.

Dans les cas visés aux deux alinéas précédents, le porte-à-faux maximum de ces volumes habitables, balcons ou surfaces extérieures non closes est limité à : 0,60 mètre si la largeur de la voie est inférieure ou égale à 12 mètres et 0,80 mètre si la largeur de la voie est supérieure à 12 mètres.

Dans les pans coupés situés aux angles des rues, le porte-à-faux maximum autorisé correspond à la rue la plus large.

#### 4.2.5 - Traitement des rez-de-chaussée ou socles

- a. Les soubassements des constructions donnant sur rue sont conçus avec des matériaux répondant particulièrement à des critères de durabilité, de solidité et d'entretien. Les façades des locaux situés en rez-de-chaussée ou au premier niveau, le long d'espaces collectifs, sont conçues pour participer à l'animation de ces espaces. En particulier les murs pleins peuvent être interdits, les systèmes de fermeture opaque et les procédés opacifiant ou rétro réfléchissant sont limités au strict besoin des vitrines des locaux d'activités.
- b. La surélévation du plancher bas du rez-de-chaussée par rapport à la rue, telle qu'admise dans la partie I du présent règlement peut être :
  - mise en œuvre dès lors qu'elle assure une meilleure habitabilité des logements situés en rez-de-chaussée ;
  - interdite dès lors qu'elle est de nature à porter atteinte à la préservation et à la mise en valeur de l'ordonnement architectural des constructions environnantes et des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel s'insère le projet.
- c. La conception des rez-de-chaussée, et particulièrement leur hauteur, est guidée par la recherche d'une harmonie avec celle des constructions voisines.
- d. La conception du rez-de-chaussée met en valeur les halls d'entrée en favorisant leur caractère traversant et limite l'impact des accès de service. Les percements du rez-de-chaussée participent à la composition d'ensemble de la façade.
- e. Les accès au stationnement en sous-sol sont, sauf impossibilité technique, intégrés au volume bâti, dans l'alignement de la façade.

#### 4.2.6 - Matériaux et Couleurs

- a. **Le choix des matériaux** utilisés en façade :
  - contribue à l'insertion harmonieuse de la construction dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine ;
  - évite au regard de leur pérennité, une trop grande diversité de matériaux dans une même façade.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses sont revêtus d'un parement, d'un enduit lisse ou d'une peinture afin de ne pas rester apparents.

Toutefois, l'emploi brut de matériaux est possible à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction.

- b. **Le choix des couleurs** contribue à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :
- permet une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
  - respecte l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
  - souligne le parti architectural, tel que le rythme des façades.

#### 4.2.7 - Ravalement, isolation par l'extérieur et énergies renouvelables

- a. Lors de travaux de ravalement des façades, les modénatures, les balcons d'origine sont mis en valeur dès lors qu'ils contribuent à la qualité architecturale de la construction.
- b. Les travaux d'isolation par l'extérieur sur le bâti existant privilégient des matériaux renouvelables. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés. Une attention particulière doit être portée aux raccordements aux constructions contiguës.
- c. Tout projet de ravalement ou de réhabilitation de façades développant un linéaire important contribue à la mise en valeur de la construction. En outre, le ravalement intègre la réhabilitation ou le renouvellement du mobilier de façade (garde-corps, jalousies, lambrequins, persiennes...).

### 4.3 - Traitement des clôtures

#### 4.3.1 - Règle générale pour tout type de clôtures

- a. Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes. La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune. Le choix des matériaux privilégie leur caractère durable.
- b. Dès lors que les clôtures sont ajourées, elles peuvent être doublées de plantations composées d'essences variées, non invasives, adaptées à chaque site.

#### 4.3.2 - Règles particulières pour les clôtures implantées en limite de référence

- a. La clôture assure le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public, lorsque les constructions s'implantent en *recul*\*.

Les clôtures implantées le long de la *limite de référence*\* sont constituées :

- soit d'un dispositif rigide à claire voie de type barreaudage, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, sans pouvoir excéder 2 mètres.
- soit d'un mur plein pour respecter une harmonie d'ensemble avec les constructions et les clôtures avoisinantes.

- b. Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures présentant des caractéristiques différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité..
- c. Les portails et autres dispositifs d'accès s'inscrivent dans la continuité des murs et clôtures tout en recherchant une unité de matériaux. Pour des raisons fonctionnelles et de sécurité, les portails peuvent toutefois être implantés en recul.  
Les dispositifs d'accès sont limités aux besoins fonctionnels du projet.
- d. L'aménagement paysager et les clôtures sont conçus pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels, dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être observées depuis des espaces publics.

#### **4.3.3 - Règles particulières pour les clôtures implantées en limites séparatives**

Les clôtures s'élèvent à une hauteur maximale de 2 mètres. Dès lors qu'elles sont ajourées, elles peuvent être doublées de plantations composées d'essences variées, non invasives, adaptées à chaque site.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures présentant des caractéristiques différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

#### **4.3.4 - Dispositifs de séparation à l'intérieur d'une même propriété**

Par leurs caractéristiques d'aspect et de hauteur moindre, les dispositifs de séparation à l'intérieur d'une même propriété doivent s'inscrire harmonieusement dans la composition d'ensemble du bâti et des espaces libres organisant l'unité foncière.

### **4.4 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions**

#### **4.4.1 - Les ouvrages de télécommunication et de raccordement aux réseaux**

- a. Les ouvrages techniques de raccordement aux réseaux tels que les postes électriques, de gaz, numériques sont intégrés dans la construction. En cas d'impossibilité technique avérée, il est demandé une insertion qualitative dans les clôtures, ainsi qu'un traitement architectural de qualité.
- b. Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, sont enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés.  
Toutefois, des modalités autres que l'enfouissement sont admises pour des motifs techniques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.
- c. Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrage ou d'équipement permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, s'intègrent à la construction ou à leur environnement en prenant en compte :
  - leur localisation ;
  - leur dimension et leur volume ;
  - leur teinte ;

- leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
- leurs contraintes techniques destinées à en assurer le bon fonctionnement.

#### 4.4.2 - Gestion des déchets

L'aménagement ou l'espace nécessaire à la gestion des déchets sont intégrés de préférence dans les constructions.

Lorsque les points de présentation des déchets ménagers aux fins de collecte sont situés en dehors des constructions, ils s'inscrivent de manière qualitative par un traitement minéral ou végétal.

## CHAPITRE 5 - DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

---

### 5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 5.2 - Stationnement

#### 5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul se situent au chapitre 5 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

#### 5.2.2 - Modalités de réalisation des aires de stationnement

##### 5.2.2.1 Modalités différenciées selon la destination des constructions et le secteur de stationnement

Outre les dispositions prévues dans la partie I du règlement (chapitre 5) et au chapitre 3 du présent règlement de zone, les modalités de réalisation des places de stationnement exigibles sont différenciées selon la *destination des constructions\** et les *secteurs de stationnement\** :

- a. Pour les constructions à destination d'habitation, bureau, commerce de détail, artisanat destiné principalement à la vente de biens et services, restauration et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'hébergement hôtelier et touristique :
  - dans les secteurs de stationnement Aa, Ab, B, C, Da, Dab, Db, et Dc : les places de stationnement sont réalisées en sous-sol ou dans le volume de la construction, sauf en cas soit de contraintes techniques ou liées aux caractéristiques de l'opération et de la configuration de son terrain d'assiette (terrain de faible superficie...), soit d'une insertion urbaine complexe, soit du respect de caractéristiques patrimoniales ;

- dans le secteur de stationnement E : les places de stationnement peuvent être réalisées soit en sous-sol, soit dans le volume de la construction, soit en surface.
- b. Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, de cinéma ou de centre de congrès et d'exposition : aucune modalité particulière n'est imposée. Toutefois, le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion urbaine et paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.
- c. Pour les constructions ayant une autre destination que celles définies aux paragraphes "a" et "b" ci-avant : les modalités de réalisation des places de stationnement ne sont pas règlementées.
- d. Dans tous les cas, la réalisation de places de stationnement sous forme de boxes en surface est interdite.

#### 5.2.2.2 Modalités d'application de l'obligation de réaliser les places en sous-sol

Dès lors qu'est imposée la réalisation des places de stationnement en sous-sol, cette obligation n'est pas applicable, sous réserve d'une insertion qualitative des aires de stationnement dans la composition urbaine et paysagère du projet :

- a. aux constructions situées dans un secteur soumis à un risque ou à une protection qui engendre une contrainte strictement incompatible d'un point de vue technique avec la réalisation de places de stationnement en sous-sol ;
- b. aux constructions implantées sur des terrains en forte pente dès lors que la mise en œuvre de places de stationnement en sous-sol rend la réalisation du projet impossible d'un point de vue technique ou incompatible avec sa bonne insertion paysagère ;
- c. aux places de stationnement nécessaires aux personnes à mobilité réduite ;
- d. aux places de stationnement destinées aux livraisons, aux camions et autocars, aux véhicules de secours et ambulances ;
- e. à la réalisation en rez-de-chaussée, dans une *construction existante\** faisant l'objet du projet, de 4 places de stationnement au moins dès lors que ces dernières sont desservies par un accès unique sur voie et que leur localisation n'est pas concernée par l'application soit d'un *linéaire commercial ou artisanal\**, soit d'un *linéaire toutes activités\** inscrits aux documents graphiques du règlement ;
- f. dans le cas de la réalisation des places de stationnement dans un parking silo.

## CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### 6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 6.2 - Assainissement

Les dispositions réglementaires relatives à l'assainissement se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 6.3 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.





## Zone UPr zone projet

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone regroupe les secteurs qui font l'objet d'un renouvellement urbain à vocation mixte.

Leur aménagement s'inscrit dans un projet de composition urbaine, architecturale et paysagère, cohérente et globale, encadrée par des dispositions réglementaires, notamment graphiques, et des orientations d'aménagement et de programmation.

#### Rappels :

Outre les dispositions du présent règlement de zone s'appliquent également :

- les définitions et dispositions communes prévues dans la partie I du règlement ;
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés dans la partie I du règlement.
- les prescriptions d'urbanisme réglementaires et les dispositions des périmètres d'intérêt patrimonial et des éléments bâtis patrimoniaux figurant dans la partie III du règlement qui est intégrée dans le dossier de chaque commune.

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant dans la partie I du règlement :

"Définitions et dispositions communes"

Il y a lieu de s'y reporter pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et en faire une juste application.

## CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE ET AFFECTATION DES SOLS ET ACTIVITÉS

---

### 1.1 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

#### 1.1.1 - Destinations des constructions ou de parties de construction interdites

- a. Néant

#### 1.1.2 - Usages des sols et natures d'activités interdites

- a. Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone ;
- b. L'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- c. L'implantation, hors des *terrains aménagés\** à cet effet :
  - de résidence démontable ;
  - de résidence mobile de loisirs et des gens du voyage ;
  - d'habitation légère de loisirs, de caravane et de tente.
- d. Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs.

### 1.2 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

La destination des constructions, les installations et les usages des sols doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies dans la zone.

Sont en outre soumises à des conditions particulières les constructions, les installations et les usages des sols suivants :

- a. Les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat destiné principalement à la vente de biens et services, dès lors que leur surface de plancher est, par unité de commerce, au plus égale soit à 100 m<sup>2</sup>, soit au plafond indiqué dans les périmètres de *polarité commerciale\** figurant aux documents graphiques du règlement.

Ce seuil n'est pas applicable aux commerces liés aux deux-roues et à l'automobile (tels que vente de véhicules, concessions automobiles, stations de carburant).

Dans tous les cas, est admise une augmentation de 10% de la surface de plancher destinée au commerce de détail et à l'artisanat destiné principalement à la vente de biens et services existante à la date d'approbation du PLU-H.

- b. **Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique**, dans la limite soit de 40 chambres, soit du plafond indiqué dans les périmètres de *polarité d'hébergement hôtelier et touristique\** figurant aux documents graphiques du règlement.

Dans tous les cas, est admise une augmentation de 20% du nombre de chambres existantes à la date d'approbation du PLU-H.

- c. **Les constructions à destination de bureau**, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale soit à 5 000 m<sup>2</sup>, soit au plafond indiqué dans les périmètres de *polarité bureau\** figurant aux documents graphiques du règlement.
- d. **Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale** ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant existant ou futur.
- e. **Les dépôts de véhicules** d'une contenance d'au moins 10 unités.
- f. **Les dépôts** de matériaux non couverts, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement.
- g. **Les affouillements ou exhaussements** des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
- des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
  - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
  - des comblements d'anciennes carrières ou toutes autres excavations, dans le respect de la vocation de la zone et de la sensibilité du site d'un point de vue paysager et écologique.

## **CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées**

L'implantation des constructions n'est pas réglementée, sauf dispositions figurant aux documents graphiques.

### **2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions n'est pas réglementée, sauf dispositions figurant aux documents graphiques.

## 2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

L'implantation des constructions n'est pas réglementée, sauf dispositions figurant aux documents graphiques.

## 2.4 - Emprise au sol des constructions

### 2.4.1 - Règle générale

L'*emprise au sol\** des constructions n'est pas réglementée.

### 2.4.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux documents graphiques du règlement un *coefficient d'emprise au sol\**, sa valeur se substitue aux dispositions du paragraphe 2.4.1, sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

## 2.5 - Hauteur des constructions

### 2.5.1 - Règle générale

#### 2.5.1.1 – La hauteur de façade des constructions

La *hauteur de façade\** maximale des constructions n'est pas réglementée.

#### 2.5.1.2 – Le volume enveloppe de toiture et de couronnement (VETC)

Le *volume enveloppe de toiture et de couronnement\** (VETC), s'inscrit dans le volume enveloppe délimité par le VETC *haut\**.

Toutefois, les constructions ou parties de construction ne comportant qu'un *niveau\**, seul le VETC *bas\** est applicable.

### 2.5.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux documents graphiques du règlement (plan des hauteurs, plan de zonage ou plan masse) ou à l'intérieur de la délimitation de l'emprise des *polygones d'implantation\**, la *hauteur de façade\** maximale des constructions, cette disposition graphique se substitue à celle prévue au paragraphe 2.5.1.1.

Elle peut être différenciée selon que la construction ou partie de construction est située en *premier rang\** ou en *second rang\**.

Toutefois, les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent avoir une *hauteur de façade\** supérieure à celle fixée graphiquement, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la *hauteur de façade\** de la construction est déterminée afin de répondre à ces contraintes tout en prenant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

## CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE

---

### 3.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres

L'aménagement des espaces libres ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti, mais il est intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité. Il concourt à :

- l'insertion des constructions dans leur paysage urbain et à la qualité des transitions entre espaces bâtis et les espaces agricoles ou naturels ;
- l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
- l'enrichissement de la biodiversité en ville ;
- la gestion de l'eau pluviale et de ruissellement.

**Selon leur nature et leur vocation** (espaces de circulation, terrasses, cours, jardins, bassins...), l'aménagement paysager des espaces libres, outre les dispositions prévues aux sections 3.2 et 3.3 ci-après, est approprié à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne.

**Le traitement des espaces libres prend également en compte :**

- **la topographie, la géologie et la configuration du terrain**, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement. Les moyens concourant à la limitation du volume et de la vitesse des eaux de ruissellement sont recherchés : le choix des matériaux du revêtement des espaces libres permettant l'infiltration de l'eau, la création de murets constituant des guides pour un écoulement des eaux en travers de la pente, la plantation de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation... ;
- **la gestion de l'eau pluviale**, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la partie I du règlement. Il convient, en particulier, de limiter au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues...);
- **la superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés** et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- **les plantations existantes sur le terrain** afin de maintenir des sujets d'intérêt, identifiés aux documents graphiques réglementaires, dans l'aménagement des espaces végétalisés.

## 3.2 - Le traitement des espaces libres : aspects quantitatifs

### 3.2.1 - Le coefficient de pleine terre

Le *coefficient de pleine terre\** est au minimum de 25%.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics le *coefficient de pleine terre\** ne leur est pas applicable.

### 3.2.2 - Le coefficient de pleine terre graphique

Dès lors que figure aux documents graphiques du règlement un *coefficient de pleine terre\** graphique, sa valeur se substitue à celle fixée au paragraphe 3.2.1, sauf pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 3.2.3 - Règle alternative

Les travaux, les *extensions\** et changements de destination affectant une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, implantée sur un terrain ou partie de terrain, présentant une surface de *pleine terre\** inférieure à celle prévue par la règle, peuvent être admis dès lors qu'ils n'ont pas pour effet de réduire la surface de *pleine terre\** existante avant travaux.

## 3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

### 3.3.1 - Les espaces de pleine terre

L'intégralité de la surface des espaces de *pleine terre\**, issue de l'application de la section 3.2, doit être obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable tels que les cheminements stabilisés, les surfaces engravillonnées, les dalles alvéolaires engazonnées.

Leur traitement végétal privilégie une composition utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée, dès lors que leur superficie le permet.

### 3.3.2 - Les autres espaces libres

Les *espaces libres\**, autres que les espaces de *pleine terre\**, reçoivent un traitement paysager avec une dominante végétale.

- a. **Les espaces sur dalle** non affectés à un usage privatif, qui n'entrent pas dans le décompte de l'*emprise au sol\** des constructions, sont, dans la majeure partie de leur superficie, végétalisés conformément aux dispositions établies au 3.1.6.1 de la Partie 1. Une végétalisation intensive est à privilégier.

- b. **Les aires de stationnement en surface** sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité.

Le traitement au sol des aires de stationnement permet de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

- c. **Le tracé des espaces de circulation automobile** est conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans la composition paysagère des espaces libres, en prenant en compte la topographie du terrain.
- d. **Le traitement des circulations piétonnes** privilégie l'emploi de revêtements perméables.

## CHAPITRE 4 - QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

---

### 4.1 - Insertion du projet

Cette zone concerne les sites qui font l'objet d'un renouvellement urbain à vocation mixte.

Les objectifs poursuivis en matière de qualité architecturale et urbaine sont :

- d'accompagner un fort renouvellement urbain dans une production de nouvelles formes urbaines qui concilie densité et enjeux environnementaux (ensoleillement, végétalisation, organisation des déplacements doux...);
- de créer des transitions adaptées avec les tissus urbains ou espaces naturels environnants ;
- de permettre l'expression d'une architecture contemporaine et la créativité architecturale.

### 4.2 - Conception du projet

La conception et l'organisation du projet sont fondées sur les orientations d'aménagement et de programmation définies pour la zone.

Toutefois, quelques principes généraux sont pris en compte :

- a. le choix de l'orientation et de l'organisation des volumétries du projet prennent en compte les caractéristiques du site, tels que le relief et l'exposition.
- b. la conception des constructions à destination d'habitation privilégie la création de logements bénéficiant d'une double orientation.
- c. les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction sont intégrés à la conception générale du projet.
- d. les volumétries ainsi que l'ordonnancement des constructions sont guidés par la composition urbaine et paysagère du projet.

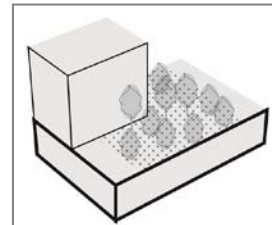
### 4.3 - Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement (VETC)

- a. Le *Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement* (VETC)\* "haut" est privilégié. Néanmoins, les Volumes Enveloppe de Toiture et Couronnement "bas" et "intermédiaires" sont admis, dès lors qu'ils contribuent à l'équilibre des proportions de la construction au regard de la volumétrie du projet et de la *hauteur de façade\** de la construction, tout en prenant en compte les caractéristiques du tissu urbain environnant.
- b. Le VETC fait l'objet d'un traitement architectural de qualité. Tous les équipements techniques autorisés dans le Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement, tels que système de refroidissement, chauffage, accès aux toitures sont intégrés qualitativement de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction et à la perception du paysage urbain. En cas de toiture à pans, les panneaux solaires sont intégrés dans le pan de toiture.
- c. Différents types de toiture tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade de la construction.

Le projet recherche une simplicité de toiture et limite la multiplicité des formes de toitures.

- d. Le traitement des toitures terrasses privilégie l'emploi de matériaux, procédés de finition qualitatifs ou facilitant la végétation spontanée telle que de la pouzzolane, des billes d'argiles. Les étanchéités notamment à base d'asphalte et matériau de même nature ou synthétique sont masquées.

- e. Les toitures terrasses des parties de constructions qui développent une emprise au sol plus importante que celle des niveaux supérieurs sont végétalisées de préférence de manière intensive ou sont utilisées pour la rétention des eaux pluviales, sur la majorité de leur surface, sauf dans le cas de contraintes techniques ou d'utilisation de la toiture à un usage particulier tel que circulation, usage privatif.



- f. La réalisation des toitures végétalisées, de préférence de manière intensive, privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant l'entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité de l'aménagement.
- g. Les garde-corps font l'objet d'une mise en œuvre qualitative et sont intégrés de façon à éviter une dénaturation de la construction.



## 4.4 - Matériaux et couleurs

### a. Le choix des matériaux

Le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et à limiter l'impact sur l'environnement de la construction ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable, est encouragé.

L'utilisation de matériaux ou de revêtements à faible absorption du rayonnement solaire et de couleur claire, ainsi que la végétalisation des façades, lorsque cette dernière est adaptée, sont à privilégier afin de concourir à la limitation des phénomènes d'îlot de chaleur.

### b. Le choix des couleurs

- permet une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- respecte l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- souligne le parti architectural, tel que le rythme des façades.

## 4.5 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions

### 4.5.1 - Les ouvrages de télécommunication et de raccordement aux réseaux

#### a. Les ouvrages techniques de raccordement aux réseaux tels que les postes électriques, de gaz, numériques sont intégrés dans la construction.

En cas d'impossibilité technique avérée, il est demandé une insertion qualitative dans les clôtures, ainsi qu'un traitement architectural de qualité.

#### b. Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, sont enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés.

Toutefois, des modalités autres que l'enfouissement sont admises pour des motifs techniques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

#### c. Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrage ou d'équipement permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, s'intègrent à la construction ou à leur environnement en prenant en compte :

- leur localisation ;
- leur dimension et leur volume ;
- leur teinte ;

- leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
- leurs contraintes techniques destinées à en assurer le bon fonctionnement.

#### 4.5.2 - Gestion des déchets

L'aménagement ou l'espace nécessaire à la gestion des déchets sont intégrés de préférence dans les constructions.

Lorsque les points de présentation des déchets ménagers aux fins de collecte sont situés en dehors des constructions, ils s'inscrivent de manière qualitative par un traitement minéral ou végétal.

## CHAPITRE 5 - DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

---

### 5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 5.2 - Stationnement

#### 5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul se situent au chapitre 5 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

Toutefois, dès lors que sont portées dans les orientations d'aménagement et de programmation des normes de stationnement différentes de celles fixées dans la partie I du règlement, elles se substituent à ces dernières.

#### 5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

##### 5.2.2.1 Règle générale

Outre les dispositions prévues dans la partie I du règlement (chapitre 5) et au chapitre 3 du présent règlement de zone, les modalités de réalisation des places de stationnement ne sont pas réglementées.

Toutefois, la réalisation de places de stationnement sous forme de boxes en surface est interdite.

### 5.2.2.2 Règles alternatives

Dans le cas où est imposée la réalisation des places de stationnement en sous-sol pour les places exigibles, cette obligation n'est pas applicable, sous réserve d'une insertion qualitative des aires de stationnement dans la composition urbaine et paysagère du projet :

- a. aux constructions à destination d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, de commerce de gros, de cinéma et de centre de congrès et d'exposition ;
- b. aux constructions situées dans un secteur soumis à un risque ou à une protection qui engendre une contrainte strictement incompatible d'un point de vue technique avec la réalisation de places de stationnement en sous-sol ;
- c. aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Toutefois, le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion urbaine et paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement ;
- d. aux constructions implantées sur des terrains en forte pente dès lors que la mise en œuvre de places de stationnement en sous-sol rend la réalisation du projet impossible d'un point de vue technique ou incompatible avec sa bonne insertion paysagère ;
- e. aux places de stationnement nécessaires aux personnes à mobilité réduite ;
- f. aux places de stationnement destinées aux livraisons, aux camions et autocars, aux véhicules de secours et ambulances ;
- g. à la réalisation en rez-de-chaussée, dans une *construction existante\** faisant l'objet du projet, de 4 places de stationnement au moins dès lors que ces dernières sont desservies par un accès unique sur voie et que leur localisation n'est pas concernée par l'application soit d'un *linéaire commercial ou artisanal\**, soit d'un *linéaire toutes activités\** inscrits aux documents graphiques du règlement ;
- h. dans le cas de la réalisation des places de stationnement dans un parking silo.

## CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### 6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 6.2 - Assainissement

Les dispositions réglementaires relatives à l'assainissement se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 6.3 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

2.2

## ZONES «PROJET» EXISTANTES UPR1 À UPR7

– Dispositions communes	p. 389/394
– Zone UPr 1	p. 395/414
– Zone UPr 2	p. 415/442
– Zone UPr 3	p. 443/468
– Zone UPr 4	p. 469/490
– Zone UPr 5	p. 491/514
– Zone UPr 6	p. 515/540
– Zone UPr 7	p. 541/570



## Dispositions communes à l'ensemble des zones «projet» existantes (UPr1 A UPr7)

1.1.	<i>Articulations des dispositions communes aux zones « projet existantes », ou des dispositions propres à chaque zone, avec la partie I du règlement de PLU-H « dispositions communes à l'ensemble des zones du PLU-H ».</i> ....	390
1.2.	<i>Dispositions transversales applicables aux zones « projet » existantes</i> .....	391
1.2.1.	Les prescriptions graphiques du règlement .....	391
1.2.2.	Destination des constructions .....	393

**1.1. Articulations des dispositions communes aux zones « projet existantes », ou des dispositions propres à chaque zone, avec la partie I du règlement de PLU-H « dispositions communes à l'ensemble des zones du PLU-H ».**

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux zones "projet" existantes à la date d'approbation de projet du présent PLU-H, identifiées sous la dénomination « UPr 1 à UPr 7 ».

Les règles qui y figurent se substituent en tout ou partie et en tant que de besoin, aux dispositions de la partie I du règlement du PLU-H, demeurant opposables aux zones « projet » existantes dès lors qu'elles ne sont pas contraires aux règles figurant dans les présentes dispositions.

Il en est de même des dispositions figurant dans chacune de ces zones projet UPr 1 à UPr 7, qu'il s'agisse notamment des définitions attachées à la règle générale ou particulière, de son champ d'application, de ses modalités de calcul, de certains outils graphiques, de ses règles alternatives, mais aussi de certaines dispositions réglementaires – accès et voirie, stationnement pour partie -..., dès lors qu'elles sont différentes de celles édictées dans la partie I du règlement de PLU-H auxquelles elles se substituent alors..

*N.B. : Les zones « projet » nouvelles (zone UPr) ne sont pas soumises aux présentes dispositions, mais relèvent pour les dispositions transversales et sous réserve du contenu réglementaire figurant dans le règlement de zone ou dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), des dispositions de la partie I du règlement.*



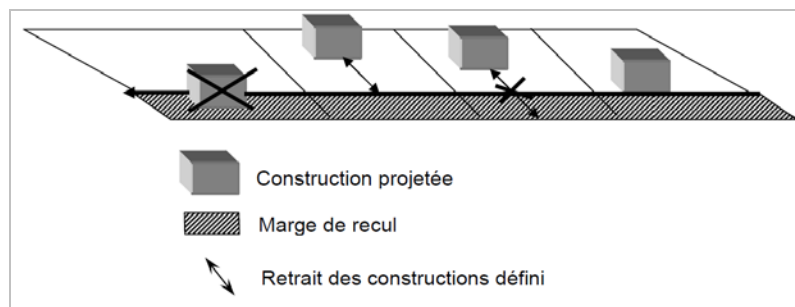
## 1.2. Dispositions transversales applicables aux zones « projet » existantes

### 1.2.1. Les prescriptions graphiques du règlement

- **Marge de recul**

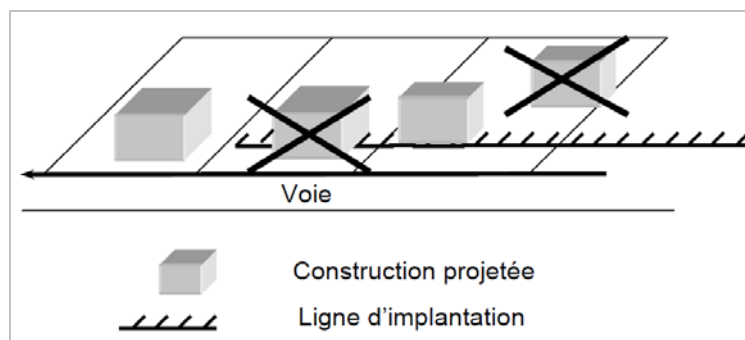
Il s'agit d'une emprise définie graphiquement à l'intérieur de laquelle toute construction est interdite, y compris les constructions enterrées, mais non compris les clôtures.

La marge de recul constitue une limite de référence au sens de l'article 2.1 du règlement des zones « projet » existantes.



- **Ligne d'implantation**

Lorsqu'une ligne d'implantation est inscrite au document graphique du règlement, les parties de construction non enterrées à l'exception des clôtures, doivent être implanté à l'aplomb de cette ligne ; la ligne d'implantation ne peut à elle seule déclencher une limite de référence.



- **Prospect ou retrait**

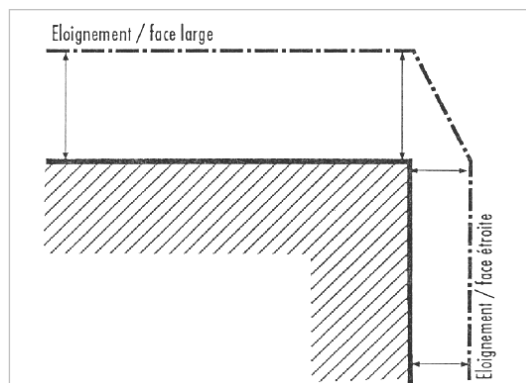
Sauf dispositions différentes du règlement de zone, le prospect ou retrait se définit conformément au schéma ci-après, soit par rapport aux limites parcellaires, soit par rapport à la limite de référence, soit par rapport à une autre construction, sous réserve des dispositions de chaque règlement de zone.

Dans le cas où le règlement de la zone distingue les faces étroites et larges, est considérée :

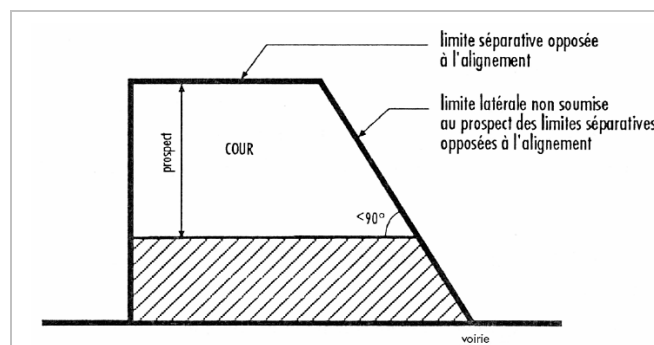
- a. comme face étroite, toute face dont la longueur totale (balcons compris) est inférieure ou égale à 15 mètres.
- b. comme face large, toute face supérieure à 15 mètres.

En cas de décrochement inférieur à 8 mètres entre les différentes sections de façade, il y a lieu de cumuler ces sections.

En cas de décrochement égal ou supérieur à 8 mètres, chaque section de façade est prise en compte séparément pour déterminer à quelle catégorie elle appartient.



Dans le cas de constructions implantées en limite séparative latérale, il n'est pas imposé de distance minimale entre les faces du bâtiment donnant sur cour et les limites latérales des terrains sur lesquels la construction s'appuie, même lorsque celles-ci ou leur prolongement forment avec la voie un angle inférieur à 90°.



### 1.2.2. Destination des constructions

Les destinations et sous-destinations de constructions sont définies par les articles R 151-27 à R 151-29 du Code de l'urbanisme, dont les dispositions sont précisées par l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par un PLU.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que la destination principale de la construction, tel que les bureaux liés à une autre activité.

Destinations R.151-27	Sous-destinations R.151-28	Définitions et contenu des sous-destinations Arrêté du 10 novembre 2016 (R. 151-29)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées au logement : - du matériel - des animaux - des récoltes
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage : - de bois - de véhicules - de machines permettant l'exploitation forestière
Habitation	Logement	Constructions destinées au : - logement principal - logement secondaire - logement occasionnel des ménages Il s'agit notamment des maisons individuelles et immeubles collectifs.
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service notamment : - les maisons de retraite - les résidences universitaires - les foyers de travailleurs - les résidences autonomie

Destinations R.151-27	Sous-destinations R.151-28	Définitions et contenu des sous-destinations Arrêté du 10 novembre 2016 (R. 151-29)
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail <sup>1</sup>	- constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle - constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de service et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique (1)	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma	Etablissement de spectacles cinématographiques au sens de l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée.
Equipements d'intérêt collectifs et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Elles peuvent être fermées au public ou ne recevoir qu'un accueil limité du public. Il s'agit notamment de constructions. - de l'Etat - de collectivités territoriales - de leurs groupements - des autres personnes morales investies d'une mission de service public
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle et notamment : - nécessaires au fonctionnement des services publics - conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains - concourant à la production d'énergie
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêts collectifs destinés à : - l'enseignement - la petite enfance - hospitaliers - accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires
	Salles d'art et de spectacle	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacles, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Equipements sportifs	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive et notamment : - les stades - les gymnases - les piscines ouvertes au public
	Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public pour satisfaire un besoin collectif n'entrant dans aucune autre sous-destination. Elle comprend notamment : - les lieux de culte - les salles polyvalentes - les aires d'accueil des gens du voyage
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie
Entrepôt		Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique
Bureau		Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises.
Centre de congrès et d'exposition		Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

(1) Les meublés touristiques sont assimilés à l'hébergement hôtelier et touristique dès lors que des services y sont proposés

## Zone UPr1

Zone qui assure la gestion et le développement du quartier de la Part-Dieu et de la Cité Internationale.

Caractère multifonctionnel marqué (habitat, commerce et services majeurs, production, artisanat, équipements collectifs...) du centre de l'agglomération, avec une dominance économique et de services à l'échelle de cette centralité.

### Rappels :

Outre les dispositions du présent règlement de zone s'appliquent également :

- les définitions et dispositions communes prévues dans la partie I du règlement dès lors qu'elles ne figurent ni dans le règlement de la zone projet, ni dans les « dispositions communes à l'ensemble des zones projet existantes » (UPr 1 à UPr7) ;
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés soit dans la partie I, soit dans le règlement de la zone projet, soit dans les « dispositions communes à l'ensemble des zones projet existantes » ;
- les prescriptions d'urbanisme réglementaires et les dispositions des périmètres d'intérêt patrimonial et des éléments bâtis patrimoniaux figurant dans la partie III du règlement qui est intégrée dans le dossier de chaque commune.

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiée par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition dans la partie I ou dans les « dispositions communes à l'ensemble des zones projet existantes »

Il y a donc lieu de s'y reporter pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et en faire une juste application

## CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE ET AFFECTATION DES SOLS ET ACTIVITES

---

### 1.1 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites

- a. Les affouillements ou exhaussements des sols ainsi que les dépôts et stockages de matériaux, non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.
- b. Les aires de stockage et les aires de démolition des véhicules usagés.
- c. Les stationnements sous forme de boxes en surface.
- d. L'aménagement, d'initiative privée, de terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage, ou de terrains destinés à recevoir des résidences démontables.
- e. L'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs, dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- f. L'implantation, hors des terrains aménagés à cet effet :
  - de résidence démontable,
  - de résidence mobile de loisirs et des gens du voyage,
  - d'habitation légère de loisirs, de caravane et de tente.
- g. Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs.

### 1.2 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumises à conditions

- a. **Les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat** destinées principalement à la vente de biens et services, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale, par unité de commerce, à 100 m<sup>2</sup> ou au plafond indiqué dans les périmètres de *polarité commerciale\** figurant aux documents graphiques du règlement.

Ce seuil n'est pas applicable aux commerces liés aux deux-roues et à l'automobile (tel que vente de véhicules, concessions automobiles...).

Dans tous les cas, est admise une augmentation de 10% de la surface de plancher destinée au commerce de détail et à l'artisanat destiné principalement à la vente de biens et services existante à la date d'approbation du PLU-H.

- b. **Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique**, dans la limite de 40 chambres ou du plafond indiqué dans les *polarités d'hébergement hôtelier et touristique\** figurant aux documents graphiques du règlement.

Dans tous les cas, est admise une augmentation de 20% du nombre de chambres existantes à la date d'approbation du PLU-H.

- c. **Les constructions à destination de bureau**, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale à 5 000 m<sup>2</sup> ou au plafond indiqué dans les périmètres de *polarité bureau*\* figurant aux documents graphiques du règlement, qu'il s'agisse d'une construction neuve ou d'une extension.
- d. **Les constructions, à destination d'activités artisanales et industrielles**, dès lors qu'elles sont compatibles avec le milieu environnant.
- e. **les garages en rez-de-chaussée créé dans des constructions existantes\***, à condition :
- qu'ils comportent au moins quatre emplacements indépendants et un seul accès direct sur la voie publique ;
  - que le rez-de-chaussée ne soit pas affecté par un *linéaire*\* « artisanal ou commercial » ou une linéaire « toute activité » repéré aux documents graphiques.
- f. **Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale** ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.
- g. **Les constructions, ouvrages ou installations nécessaires au fonctionnement des différents réseaux ou de services urbains\*** ou à l'exécution d'un service public en régie ou concédé liée à la gestion, l'entretien et l'exploitation des cours d'eau, dès lors qu'ils s'insèrent au paysage.
- h. **Le rez-de-chaussée des constructions** implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme :
- « **linéaires artisanaux et commerciaux** », doit être obligatoirement affecté à des activités artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services, commerciales de détail, cafés, restaurants, hébergement hôtelier et touristique (s'agissant de leurs parties ou locaux communs non affectés exclusivement à l'hébergement), cinéma ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics ; sont interdits les bureaux et services autres que ceux mentionnés ci-avant,
  - « **linéaires toutes activités** », doit être obligatoirement affecté à des activités artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services, commerciales de détail, de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, cafés, restaurants, hébergement hôtelier et touristique (s'agissant de leurs parties ou locaux communs non affectés exclusivement à l'hébergement), cinéma, bureaux, artisanat du secteur de la construction ou de l'industrie, ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Ces dispositions s'appliquent :

- au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur le linéaire repéré aux documents graphiques,
- sur une profondeur minimale de 7 mètres mesurée à partir du nu général de la façade, ou de la construction lorsque cette dernière a une profondeur inférieure à 7 mètres.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux parties du rez-de-chaussée de ces constructions nécessaires à leur fonctionnement, telles que hall d'entrée, accès aux places de stationnement automobile, places de stationnement pour les vélos, locaux techniques ou de gardiennage.

**i. Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation, sont repérés graphiquement :**

- **les constructions, travaux et ouvrages** admis par le règlement doivent être implantés à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement.

Toutefois à l'extérieur de la délimitation graphique du polygone d'implantation, sont admis :

- **les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale** ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou le maintien de la sécurité routière, fluviale et ferroviaire ;
- **les constructions, travaux et installations** nécessaires au fonctionnement des différents réseaux et des services urbains ou à l'exécution d'un service public en régie ou concédé liée à la gestion, l'entretien et l'exploitation des cours d'eau ;
- **les constructions, travaux, aménagements, équipements et réseaux** nécessaires au fonctionnement, à la desserte, ou à l'accès au stationnement des constructions, ouvrages ou installations admis dans la zone ;
- **les clôtures** et les murs de soutènement ;
- **les constructions, travaux, ouvrages ou installations enterrés**, tel que sous-sols ou autres parties non émergentes de la construction ;
- **l'extension\* des constructions existantes** dans une limite de 5 % de leur emprise au sol existante à la date d'approbation-du PLU-H et dans le respect des autres dispositions du règlement ;
- **l'aménagement des espaces libres** ;
- **le stationnement en surface** ou sur le terrain d'assiette de la construction ;
- **les éléments de construction suivants** :
  - les débords de toiture, dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre, par rapport au nu général de la façade ;
  - les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre par rapport au nu général de la façade.



## CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

---

### 2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

Le terme « limite de référence » désigne les limites :

- a. des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ;
- b. des places ;
- c. des emplacements réservés destinés à la création, à l'élargissement ou à l'extension des dites voies et places ;
- d. des marges de recul, dès lors qu'elles sont inscrites dans les documents graphiques.

Toutefois ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition les servitudes de passage et les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du *retrait\** :

- a. les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;
- b. les débords de toiture, dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre, par rapport au *nu général de la façade\** ;
- c. les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre par rapport au *nu général de la façade\**.
- d. les clôtures.

#### 2.1.1 - Règle générale

Les constructions doivent s'implanter en limite de référence.

#### 2.1.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle fixée par la règle générale peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- a. à l'occasion des constructions nouvelles, sous forme de pans coupés aux angles des voies, pour permettre une meilleure visibilité ;
- b. pour permettre à tout ou partie de la construction projetée de venir s'implanter contre le mur pignon d'une construction existante, implantée en *limite séparative latérale\** ;

- c. dans le cas d'un terrain desservi par au moins deux voies sur deux côtés opposés, si les dimensions du terrain sont telles que l'application des autres articles oblige à ne construire que le long d'une seule voie ;
- d. pour les travaux d'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- e. pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
- f. pour préserver un espace boisé classé, un boisement ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions ;
- g. pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- h. pour l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante à la date d'approbation du PLU-H, implantée sur la limite de référence, dès lors que ces dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

### 2.1.3 - Le traitement des retraits par rapport à la voie

Lorsqu'une construction peut s'implanter en retrait en application du présent règlement, aucune partie du sous-sol de cette construction dépassant du sol naturel (notamment les gaines de ventilation) n'est autorisée dans la bande de retrait. En cas d'espace boisé classé, de boisement ou d'arbre isolé, aucune construction, y compris enterrée, n'est autorisée dans la bande du retrait, sauf en cas d'impossibilité manifeste.

### 2.1.4 - Les vitrines et terrasses commerciales

Les dispositions de cet article peuvent ne pas être appliquées pour les vitrines et terrasses des commerces, sous réserve des règles liées à la domanialité publique, à la sécurité, aux réseaux divers et à l'aspect des constructions.

### 2.1.5 - Les polygones d'implantation

Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des *polygones d'implantation\** sont repérés graphiquement.

- **Dans les polygones d'implantation :** La règle générale du 2.1.1 ci-avant ne s'applique pas aux constructions, travaux ou ouvrages admis au « i » du paragraphe 1.2, qui doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

- **En dehors du polygone d'implantation :** La règle générale du 2.1.1 ci-avant ne s'applique pas aux constructions, travaux ou ouvrages admis au « i » du paragraphe 1.2 situés à l'extérieur de la délimitation de leur emprise, dont l'implantation n'est pas réglementée, à l'exception de l'extension des constructions existantes visées au 7<sup>ème</sup> alinéa du « i » du paragraphe 1.2.

### 2.1.6 - Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une *ligne d'implantation*\* est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

### 2.1.7 - Les espaces non aedificandi

Dès lors que des *espaces non aedificandi*\* sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées doivent être implantées au-delà de ces espaces.

## 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du *retrait*\* :

- a. les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;
- b. les débords de toiture, dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre, par rapport au nu général de la façade ;
- c. les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre par rapport au nu général de la façade.
- d. les ouvrages ou terrasses extérieurs dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 0,60 mètre (1,20 mètre s'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol) ;
- e. les clôtures.

### 2.2.1 - Règle générale

#### 2.2.1.1 - Dans le cas d'un îlot dont la dimension prise perpendiculairement à la façade est supérieure à 60 mètres :

Les constructions doivent s'implanter dans une bande constructible principale de 30 mètres et en ordre continu d'une limite latérale de propriété à l'autre. Toutefois, dans les opérations d'ensemble, l'ordre continu des constructions peut être interrompu dès lors que ladite interruption autorise le débouché sur une voie publique ou privée de la desserte interne à l'opération projetée.

La bande constructible de 30 mètres se mesure parallèlement à la limite de référence.

#### 2.2.1.2 - Dans le cas d'un îlot dont la dimension prise perpendiculairement à la façade est inférieure à 60 mètres :

Les constructions doivent s'implanter en ordre continu d'une limite latérale de propriété à l'autre.

Toutefois, dans les opérations d'ensemble, l'ordre continu des constructions peut être interrompu dès lors que ladite interruption autorise le débouché sur une voie publique ou privée de la desserte interne à l'opération projetée.

**2.2.1.3 - Il peut être imposé, au contact des constructions contiguës, une profondeur constructible plus réduite de façon à améliorer le raccordement entre les constructions.**

## **2.2.2 - Règles alternatives**

**2.2.2.1 - Il est possible de réaliser des constructions au-delà de la bande constructible principale.**

- a. **pour l'extension ou la surélévation des constructions d'habitation existantes** (dans la limite de R+1+combles) et des locaux destinés à l'activité commerciale, industrielle ou artisanale ;
- b. **pour l'implantation des stationnements en sous-sol ;**
- c. **pour les garages en silo**, compte tenu des dimensions particulières de ces constructions ;
- d. **pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics** en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
- e. **pour les saillies de balcons ;**
- f. **pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante**, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

### **2.2.2.2 - Règles applicables au-delà de la bande constructible principale**

Dans les cas ci-avant (paragraphe 2.2.2.1), le prospect par rapport aux limites séparatives, des constructions ou parties de constructions implantées au-delà de la bande constructible principale, est au moins égal à 4 mètres.

Toutefois, cette règle n'est pas imposée :

- a. **aux faces de la construction projetée contiguës au mur pignon d'une construction existante**, implantée en limite séparative latérale ;
- b. **aux faces de la construction projetée contiguës à un mur de clôture existant**, implanté en limite séparative latérale. Dans ce cas, la hauteur de la construction nouvelle est limitée à celle du mur, sur une distance de 4 mètres minimum ;
- c. **aux seules parties des constructions dont la hauteur en limite de propriété est inférieure ou égale à 3,5 mètres, ou 5 mètres s'il s'agit d'activités industrielles, artisanales ou commerciales, et situées dans une bande de 4 mètres à compter de la limite séparative.** En outre, la longueur d'appui sur limite séparative de toutes les constructions de l'unité foncière ne doit pas excéder le tiers du périmètre du terrain.

### 2.2.3 - Dispositions applicables à la bande constructible principale et au-delà de celle-ci

#### 2.2.3.1 - Des retraits de construction peuvent être imposés :

- a. pour préserver un débouché piétonnier ou un débouché de voirie repéré aux documents graphiques ;
- b. pour préserver un espace boisé ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions.

#### 2.2.3.2 - Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- a. lorsqu'une servitude d'utilité publique ou une servitude privée ne permet pas une implantation en limite séparative ou lorsqu'une servitude de cour commune est établie conformément au Code de l'urbanisme ;
- b. pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
- c. pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- d. pour l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante à la date d'approbation du PLU-H, présentant un retrait inférieur à celui exigé par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieur à celui exigé par la règle, dès lors que ces dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

#### 2.2.3.3 - Les polygones d'implantation

Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation sont repérés graphiquement :

- **Dans les polygones d'implantation :** La règle générale du 2.1.1 ci-avant ne s'applique pas aux constructions, travaux ou ouvrages admis au « i » du paragraphe 1.2, qui doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.
- **En dehors du polygone d'implantation :** La règle générale du 2.1.1 ci-avant ne s'applique pas aux constructions, travaux ou ouvrages admis au « i » du paragraphe 1.2 situés à l'extérieur de la délimitation de leur emprise, dont l'implantation n'est pas réglementée, à l'exception de l'extension des constructions existantes visées au 7<sup>ème</sup> alinéa du « i » du paragraphe 1.2.

#### 2.2.3.4 - Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une *ligne d'implantation*\* est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

#### 2.2.3.5 - Les espaces non aedificandi

Dès lors que des *espaces non aedificandi*\* sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, doivent être implantées au-delà de ces espaces.

### 2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non réglementée.

### 2.4 - Emprise au sol des constructions

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol :

- a. les **débords de toiture**, dont la profondeur est au plus égale à 0,60 mètre, par rapport au nu général de la façade ;
- b. les **dispositifs de protection contre le rayonnement solaire** dont la profondeur est inférieure ou égale, par rapport au nu général de la façade, à 0,80 mètre lorsqu'ils sont implantés au niveau du plancher haut du dernier niveau situé avant le VETC, à 0,40 mètre lorsqu'ils sont implantés à tout autre niveau ;
- c. les **ouvrages extérieurs et les terrasses inférieurs à 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel** (1,20 mètre lorsqu'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol). Ces hauteurs correspondent au niveau fini sur dalle, non compris la terre végétale et les clôtures ;
- d. les **couvertures des rampes d'accès des parkings** lorsque celles-ci ne sont pas incluses dans le bâtiment.

#### 2.4.1 - Règle générale

En l'absence d'indication graphique, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

### 2.4.2 - Règles alternatives

Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation sont repérés graphiquement.

- **Dans les polygones d'implantation** : La règle générale du 2.4 ci-avant ne s'applique pas aux constructions, travaux ou ouvrages admis au « i » du paragraphe 1.2, qui doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

- **En dehors du polygone d'implantation** : La règle générale du 2.4 ci-avant ne s'applique pas aux constructions, travaux ou ouvrages admis au « i » du paragraphe 1.2 situés à l'extérieur de la délimitation de leur emprise, qui n'est pas réglementée, à l'exception de l'extension des constructions existantes visées au 7<sup>ème</sup> alinéa du « i » du paragraphe 1.2.

## 2.5 - Hauteur des constructions

### 2.5.1 - Règle générale

La hauteur des constructions est déterminée par deux règles (hauteur maximale des constructions et caractéristiques des niveaux), qui s'appliquent concomitamment.

#### 2.5.1.1 Hauteur maximale des constructions

##### a. Définition et modalités de calcul

La hauteur maximale des constructions est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point le plus élevé de la construction et la cote « N.G.F » 168 au droit de ce point.

##### b. Champ d'application

Sont exclus du calcul de la hauteur :

- les souches de cheminée et autres équipements techniques (dès lors que leur fonctionnalité rend nécessaire l'émergence de ceux-ci), ou architecturaux ;
- la couverture des cheminements ouverts au public ;
- les constructions, travaux et ouvrages accessoires à ceux destinés aux différents modes de déplacement (notamment ferroviaire, fluviaux, en transport en commun, routier, en deux-roues, à pied...) et au stationnement public ou privé.

##### c. Règle générale

La hauteur maximale des constructions est indiquée au document graphique.

### 2.5.1.2 Caractéristiques des niveaux

#### a. Définition

Un **niveau** est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessus de plancher qui lui est immédiatement supérieur.

Un **rez-de-chaussée** est le premier niveau d'une construction dont la cote altimétrique du plancher bas du volume qu'il délimite est égale à celle de la limite de référence.

Un **niveau technique** est un niveau incluant les ouvrages techniques nécessaires à l'équipement et au fonctionnement de la construction, tels que ventilation, machinerie d'ascenseur, ...

#### b. Modalités de calcul

La **hauteur des niveaux** définis ci-avant est la différence d'altitude mesurée verticalement, entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher qui lui est immédiatement supérieur.

Lorsqu'un terrain en pente est longé sur deux de ses limites par deux limites de référence, la hauteur altimétrique du plancher bas du rez-de-chaussée de la construction est mesurée uniquement sur la façade de la construction longeant celle de la limite de référence dont l'altitude est la plus élevée.

Lorsqu'une limite de référence est en pente, elle est partagée en sections n'excédant pas 20 m dans le sens de la pente et la hauteur altimétrique du plancher bas du rez-de-chaussée est mesurée au milieu de chacune de ces sections.

#### c. Champ d'application

La règle de hauteur des niveaux n'est pas applicable :

- **le long des linéaires artisanaux et commerciaux ou toutes activités** figurant au document graphique du PLU-H sur une profondeur minimale de 10 mètres à compter du nu général de la façade \*, aux aménagements internes d'un même niveau de rez-de-chaussée, tels que mezzanine..., dès lors que :
  - la surface de plancher développée par ces aménagements internes est au plus égale à 50 % de la surface de plancher développée par le plancher bas de ce niveau ;
  - l'impact sur la façade principale desdits aménagements est traité conformément aux dispositions relatives notamment à la qualité urbaine et architecturale du présent règlement ;
- **aux sous-sols ou parties de construction situées en-dessous du niveau de rez-de-chaussée**, dès lors qu'ils sont affectés principalement aux annexes, garages et autres locaux techniques ;



**d. Règle de hauteur des niveaux****• Règle générale**

La règle générale définit les caractéristiques des niveaux susceptibles d'être réalisés.

**La hauteur d'un niveau courant** ne peut être inférieure à 2,75 mètres.

**La hauteur d'un rez de chaussée ne peut être inférieure** à 3,50 mètres, ou à 7,30 mètres le long des linéaires artisanaux et commerciaux ou toutes activités repérés au règlement graphique sur une profondeur minimale de 10 mètres à compter du nu général de la façade\*.

**• Règles alternatives****a. Hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée**

La hauteur altimétrique du plancher bas du rez-de-chaussée doit être égale à celle de la limite de référence longeant ce rez-de-chaussée.

**b. Niveau technique**

Toute installation technique nécessaire à l'équipement et au fonctionnement de la construction doit, à l'exception des cheminées ou des antennes, être couverte ou incluse dans le volume de couronnement de la construction tel que défini au chapitre 4 du règlement.

**2.5.2 - Règles alternatives**

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-avant peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- a. travaux d'aménagement, d'extension des constructions existantes** ayant une hauteur différente de celle fixée ci-avant, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
- b. prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou autres limites de référence (terrain d'angle notamment,...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- c. constructions, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature** ou de raisons techniques justifiées, nécessitent des hauteurs plus importantes ;
- d. constructions nécessitant des hauteurs de niveaux plus importantes** (tel que faux plafonds et autres équipements techniques,...), ou constructions intégrant en leur partie sommitale un « niveau technique » ;

- e. **constructions insérées au sein de constructions contigües ou avoisinantes** d'une hauteur différente de celle fixée ci-avant, afin notamment de garantir un épannelage harmonieux ;
- f. **constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics** dont la nature ou le fonctionnement nécessitent une hauteur différente ;
- g. **isolation par surélévation d'une toiture d'une construction existante** à la date d'approbation du PLU-H présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

## CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE

---

La partie de terrain non utilisée par les constructions, circulations, stationnement, doit être aménagée en espaces verts ou aires de jeux.

Lorsque des espaces verts sont réalisés sur dalle, ceux-ci doivent disposer au minimum de 0,40 mètre de hauteur de terre végétale (0,60 mètre s'ils comportent des arbustes).

Sur les aires de stationnement en surface, il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement.

Toute surface restant en pleine terre est plantée d'arbres à haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 40 m<sup>2</sup>.

Les boisements doivent faire l'objet d'une composition paysagère.

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou le bassin d'infiltration), sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement, doivent :

- a. faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- b. être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts, de détente, de jeux...).

Les marges de recul et retraits des constructions par rapport à la voie doivent faire l'objet d'un traitement paysager cohérent sur l'ensemble du tènement et en harmonie avec le paysage de la rue.

En outre :

- les constructions et travaux doivent respecter les prescriptions particulières indiquées aux documents graphiques ;
- le traitement minéral ou végétal de la partie de terrain laissée libre de toute construction, aménagement de voirie, accès et aire de stationnement doit être conçu de façon qualitative et en harmonie avec les caractéristiques de l'espace collectif qui le borde (homogénéité des matériaux entre espaces public et privé, unité de traitement végétal, cohérence d'aspect entre les éléments de mobilier urbain,...).

## CHAPITRE 4 - LA QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

---

Chaque construction nouvelle participe à la construction du paysage de la ville. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère.

Les bâtiments publics exceptionnels ayant le caractère de monuments pour la ville (exemple : édifices culturels, etc.) peuvent ne pas être soumis aux dispositions ci-après.

Les constructions repérées comme éléments bâtis patrimoniaux peuvent faire l'objet d'interventions mesurées dès lors qu'elles concourent à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments.

Les travaux d'extension et d'aménagement doivent être conçus en évitant de dénaturer les caractéristiques constituant l'intérêt de l'élément bâti patrimonial. Ils doivent notamment respecter les matériaux d'origine et concourir à la mise en valeur des détails existants, présentant un intérêt patrimonial (éléments de décor, garde-corps, grilles, clôtures...). Les adjonctions contemporaines sont admises lorsqu'elles participent à la mise en valeur de l'édifice.

La suppression d'ajouts dénaturant les constructions peut être imposée. Les démolitions partielles permettant une meilleure fonctionnalité des constructions sont autorisées, sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques structurelles, spatiales ou patrimoniales des constructions.

Les constructions projetées doivent tout particulièrement prendre en compte la modernité du quartier dans lequel elles s'implantent afin de favoriser leur insertion et de participer au développement d'une architecture contemporaine de qualité.

### 4.1 - Dispositions relatives aux façades

Les projets s'inscrivant dans un front urbain peuvent être soumis à des prescriptions obligeant à respecter l'ordonnancement des constructions environnantes. Les projets présentant un mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des voies, et notamment aux abords des angles de rues, peuvent être refusés.

Le long des linéaires artisanaux et commerciaux ou toutes activités repérés au document graphique, l'accès aux aménagements internes d'une même unité de volume de rez de chaussée, tels que mezzanine,... doit être assuré à partir du niveau du plancher bas du rez de chaussée de la construction par des escaliers, et/ou ascenseurs édifiés à l'intérieur du volume principal de la construction. La conception du rez-de-chaussée doit mettre en valeur les halls d'entrée, limiter l'impact des accès de service, et faire en sorte que tous les percements soient composés avec l'ensemble de la façade.

Un seul accès de véhicules par façade est autorisé. Lorsqu'ils se situent dans la construction, les accès de garages doivent être dans l'alignement du nu général du soubassement. Les soubassements des constructions donnant sur rue doivent être conçus avec des matériaux répondant particulièrement aux qualités de durabilité, de solidité et d'entretien.

Les façades des locaux situés en rez-de-chaussée ou au premier niveau, le long d'espaces collectifs, doivent être conçues pour participer à l'animation de ces espaces. En particulier les murs pleins peuvent être interdits, et les vitrines des locaux commerciaux ne doivent pas comporter de système de fermeture opaque.

Il peut être exigé que les constructions permettent au moins une vue ou transparence visuelle sur les cœurs d'îlots arborés, notamment au niveau des halls d'entrée d'immeuble ou des cheminements à préserver repérés aux documents graphiques.

Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

A l'occasion du ravalement des façades, il peut être exigé que les modénatures et balcons d'origine soient maintenus, que les pierres de taille ne soient pas masquées.

## 4.2 - Dispositions relatives aux ouvrages en saillie

### 4.2.1 - Saillies horizontales en façade sur rue

Les dispositions suivantes sur les saillies en façade sur rue s'appliquent outre les dispositions plus restrictives pouvant figurer au règlement de voirie métropolitain.

Elles concernent les façades édifiées le long des voies. En cas de marge de recul imposée dans le document graphique, celle-ci se substitue à la limite de la voie.

D'une façon générale, tout débord de façade en saillie sur le domaine public ne peut être situé en-dessous de 4,30 mètres de hauteur (à l'exception des vitrines et terrasses des commerces en rez-de-chaussée et des éléments décoratifs dont la saillie est inférieure à 16 centimètres de profondeur).

Dans tous les cas, indépendamment des dispositions ci-après, la répartition des saillies, leur regroupement ou leur limitation peut être imposé si le caractère des constructions avoisinantes le justifie, y compris les vitrines et terrasses des commerces en rez-de-chaussée.

- **Volumes habitables en encorbellement**

Les volumes habitables, construits en encorbellement par rapport à la rue, sont prohibés. Toutefois, cette règle peut faire l'objet d'adaptations pour permettre la réalisation d'ouvrages d'architecture ponctuels ou rythmés lorsque le caractère des constructions avoisinantes le justifie.

- **Balcons et surfaces extérieures non closes**

Afin de préserver la perception du front bâti, il peut être exigé que les balcons ou terrasses comportent des garde-corps fins et ajourés.

Le porte-à-faux des balcons et surfaces extérieures non closes est limité à :

- 0,60 mètre si la largeur de la rue est inférieure ou égale à 12 mètres ;
- 0,80 mètre si la largeur de la rue est supérieure à 12 mètres.

Dans les pans coupés situés aux angles de rue, le porte-à-faux maximum autorisé est celui correspondant à la rue la plus large.

#### **4.2.2 - Saillies horizontales des autres façades**

Les saillies horizontales des volumes habitables par rapport aux autres façades, concernant les bâtiments implantés le long des voies, doivent s'inscrire dans la bande constructible. Cette réserve ne s'applique pas aux balcons.

### **4.3 - Dispositions relatives aux toitures**

La conception de la toiture selon la forme dominante dans l'environnement peut être imposée. Les locaux et installations techniques doivent impérativement être couverts. Ils sont, soit compris dans le volume de couronnement, soit en l'absence de volume de couronnement en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu général de la façade et intégrés dans le traitement architectural de cette toiture.

Les ouvrages d'architecture décoratifs (jacobines, lucarnes, pergolas, etc.) et les baies de toiture peuvent être limités ou interdits au regard du caractère des toitures du quartier.

Dans le cas où la toiture d'une construction nouvelle comporte une charpente, celle-ci doit s'inscrire dans un gabarit n'excédant pas 40% de pente. Toute pente supérieure ne pourra être accordée que si elle se justifie par le caractère d'un immeuble contigu (exemple : combles à la Mansart). Au-delà du gabarit défini ci-avant, peuvent être autorisés des ouvrages d'architecture décoratifs (jacobines, lucarnes) si le caractère des constructions avoisinantes le justifie.

En présence de toitures terrasses, celles-ci doivent être recouvertes par des matériaux de finition. Il peut être exigé que la nature et la couleur de ces matériaux s'harmonisent avec les toitures environnantes. Les étanchéités ne doivent pas être visibles. Les traitements de surface bruts en asphalte sont prohibés.

#### 4.4 - Dispositions relatives aux clôtures et serrurerie

Lorsque des constructions neuves donnant en façade sur rue s'implantent en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit être réalisée dans le souci d'assurer le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public. En outre, les matériaux doivent conserver une tenue correcte dans le temps.

Par leur aspect, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les constructions avoisinantes.

Les clôtures implantées le long de la limite de référence doivent être constituées :

- a. d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre ;
- b. pour respecter une harmonie d'ensemble avec les clôtures avoisinantes, pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante, une clôture d'une hauteur différente ou d'une nature différente peut être autorisée ou imposée.

Les clôtures implantées le long des limites séparatives ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

Le long des voies constituant des belvédères, les clôtures doivent assurer une transparence pérenne afin de maintenir les vues panoramiques sur la ville.

Les différentes parties en serrurerie (clôtures, balcons, garde-corps) doivent être conçues dans un souci de cohérence.

#### 4.5 - Les ouvrages de télécommunication

Les ouvrages techniques de télécommunication doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité afin de s'intégrer au mieux à l'environnement.

## CHAPITRE 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

---

### 5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 5.2 - Stationnement

#### 5.2.1 - Normes relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et aux deux-roues non motorisés, ainsi que leurs modalités de calcul se situent au chapitre 5 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

#### 5.2.2 - Modalités de réalisation des aires de stationnement

Les places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol.

Cette disposition ne s'applique pas :

- a. aux places existantes en surface et conservées dans le cas d'un changement de destination des constructions ;
- b. aux constructions d'habitation comportant au plus deux logements ;
- c. aux activités industrielles ou artisanales ;
- d. aux places destinées au déchargement des camions, livraisons, ambulances ;
- e. aux places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite ;
- f. à la réalisation de parking en silo ;
- g. si le projet comporte quatre emplacements indépendants au moins dans une construction existante avec un seul accès.

Les accès aux aires de stationnement en sous-sol doivent comprendre une desserte piétonne directement accessible depuis l'espace public.

En outre, l'accès aux parcs de stationnement souterrains doit préférentiellement s'effectuer, depuis les voies publiques ou privées dès lors qu'elles ne sont pas grevées d'un "linéaire artisanal et commercial" ou "toutes activités" inscrit aux documents graphiques, à l'exclusion des places, placettes, cheminements piétons,...

## CHAPITRE 6 - LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

---

### 6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 6.2 - Assainissement

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 6.3 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.



## Zone UPr2

Zone de type « centralité » couvrant pour l'essentiel le territoire de la première tranche du projet urbain de « Lyon Confluence ».

Morphologie urbaine organisée sous forme d'îlots délimités par des voies le long desquelles le bâti est fortement structuré.

Présence en bord de fleuve d'un vaste espace nautique récréatif, et, sur tout le projet d'espaces publics largement plantés.

### Rappels :

Outre les dispositions du présent règlement de zone s'appliquent également :

- Les définitions et dispositions communes prévues dans la partie 1 du règlement dès lors qu'elles ne figurent ni dans le règlement de la zone projet ni dans les « dispositions communes à l'ensemble des zones projet existantes » (UPr 1 à UPr7) ;
- Les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés soit dans la partie 1, soit dans le règlement de la zone projet, soit dans les « dispositions communes à l'ensemble des zones projet existantes » ;
- Les prescriptions d'urbanisme réglementaires et les dispositions des périmètres d'intérêt patrimonial et des éléments bâtis patrimoniaux figurant dans la partie III du règlement qui est intégrée dans le dossier de chaque commune.

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiée par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition dans la partie 1 ou dans les « dispositions communes à l'ensemble des zones projet existantes »

Il y a donc lieu de s'y reporter pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et en faire une juste application

## CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE ET AFFECTATION DES SOLS ET ACTIVITES

---

### 1.1 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites

- a. les boxes de stationnement en surface ;
- b. Les parkings en rez de chaussée des constructions ;
- c. les aires de stockage ou de démolition des véhicules usagés ;
- d. les installations de valorisation de matériaux de récupération ou de déchets ;
- e. l'aménagement, d'initiative privée, de terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage, ou de terrains destinés à recevoir des résidences démontables ;
- f. l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs, dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- g. l'implantation, hors des terrains aménagés à cet effet :
  - de résidence démontable,
  - de résidence mobile de loisirs et des gens du voyage,
  - d'habitation légère de loisirs, de caravane et de tente ;
- h. les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs.

### 1.2 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumises à conditions

- a. Les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat destinées principalement à la vente de biens et services, dès lors que leur surface de plancher est, par unité de commerce, au plus égale à 100 m<sup>2</sup> ou au plafond indiqué dans les périmètres de polarité commerciale figurant aux documents graphiques du règlement.

Ce seuil n'est pas applicable aux commerces liés aux deux-roues et à l'automobile (tel que vente de véhicules, concessions automobiles...).

Dans tous les cas, est admise une augmentation de 10% de la surface de plancher destinée au commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU-H.

- b. Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, dans la limite de 40 chambres ou du plafond indiqué dans les périmètres de polarité d'hébergement hôtelier et touristique figurant aux documents graphiques du règlement.

Dans tous les cas, est admise une augmentation de 20% du nombre de chambres existantes à la date d'approbation du PLU-H.

- c. **Les constructions destination de bureau**, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale soit à 5000m<sup>2</sup>, soit au plafond indiqué dans les périmètres de polarité de bureau figurant aux documents graphiques du règlement, qu'il s'agisse d'une construction neuve ou d'une extension ;
- d. **Les constructions à destination d'activités industrielles ou artisanales**, dès lors qu'elles sont compatibles avec le milieu environnant ;
- e. **Les affouillements et exhaussements des sols**, les dépôts de matériaux, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone ;
- f. **Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques** directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant ;
- g. **Les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des différents réseaux ou services urbains\*** ou à l'exécution d'un service public en régie ou concédé liée à la gestion, l'entretien et l'exploitation des cours d'eau, dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage ;
- h. **Les aires de stationnement ouvertes au public** ;
- i. La façade sur voie des rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme :
  - **linéaire « artisanal et commercial »** : doit être obligatoirement affectée à des activités artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services, commerciales de détail, cafés, restaurants, hébergement hôtelier et touristique (s'agissant de leurs parties ou locaux communs non affectés exclusivement à l'hébergement), cinéma ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics ; sont interdits les bureaux et services.
  - **linéaire « toutes activités »** : doit être obligatoirement affectée à des activités artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services, commerciales de détail, de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, cafés, restaurants, hébergement hôtelier et touristique (s'agissant de leurs parties ou locaux communs non affectés exclusivement à l'hébergement), cinéma, bureaux, artisanat du secteur de la construction ou de l'industrie, ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Cette obligation s'applique également dans le cas d'une construction située à l'angle de 2 rues, sur le retour de façade de construction non affectée par un linéaire « toutes activités » ou « artisanal et commercial », sur une distance correspondant à l'épaisseur de la dite construction.

Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire et s'établissent sur une profondeur minimale de 7 mètres à compter de la façade de la construction, ou de la construction lorsque cette dernière a une profondeur inférieure à 7 mètres ;

Toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès aux places de stationnement automobile, places de stationnement pour les vélos, locaux techniques, locaux de gardiennage ;

**j. Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation, sont repérés graphiquement :**

- **Les constructions, travaux et ouvrages** admis par le règlement doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement.

Toutefois à l'extérieur de la délimitation graphique du polygone d'implantation, sont admis :

- **les ouvrages d'infrastructure terrestre** et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou le maintien de la sécurité routière, fluviale et ferroviaire ;
- **les constructions, travaux et installations nécessaires au fonctionnement des différents réseaux** et des services urbains ou à l'exécution d'un service public en régie ou concédé liée à la gestion, l'entretien et l'exploitation des cours d'eau ;
- **les constructions, travaux, aménagements, équipements et réseaux** nécessaires au fonctionnement, à la desserte, ou à l'accès au stationnement des constructions, ouvrages ou installations admis dans la zone ;
- **les clôtures** et les murs de soutènement ;
- **les constructions, travaux, ouvrages ou installations** dont la hauteur n'excède pas, le niveau du sol naturel avant travaux ;
- **l'extension des constructions existantes dans une limite de 5 % de leur emprise au sol** existante à la date d'approbation du PLU-H et dans le respect des autres dispositions du règlement.
- **l'aménagement des espaces libres** ;
- **le stationnement en surface** ou sur le terrain d'assiette de la construction ;
- **les éléments de construction suivants** :
  - **les débords de toiture**, dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre, par rapport au nu général de la façade ;
  - **les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire** dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre par rapport au nu général de la façade.

## CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

---

### 2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

Le terme « **limite de référence** » désigne les limites :

- a. **des voies publiques ou privées ouvertes** à la circulation générale ;
- b. **des places** ;
- c. **des emplacements réservés** destinés à la création, à l'élargissement ou à l'extension des dites voies et places ;
- d. **des marges de recul**, dès lors qu'elles sont inscrites dans les documents graphiques ;
- e. **des espaces verts publics et des emplacements réservés** destinés à la création, l'élargissement ou à l'extension desdits espaces verts.

Toutefois ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition les servitudes de passage et les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

- a. **les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture** dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;
- b. **les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre** de porte-à-faux par rapport à la façade ;
- c. **les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire** dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre par rapport au nu général de la façade.
- d. **les clôtures.**

#### 2.1.1 - Règle générale

Les constructions principales doivent s'implanter en limite de référence, soit en retrait de celle-ci, dans le respect de l'harmonie du tissu environnant.

Dès lors qu'une marge de recul est inscrite aux documents graphiques :

- a. les constructions doivent être implantées à l'aplomb de celle-ci ;
- b. aucune construction, à l'exception des parties enterrées et des clôtures, n'est autorisée.

### 2.1.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle fixée par la règle générale peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- a. **pour les travaux d'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante**, implantée différemment de la règle définie ci-avant, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- b. **pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction**, tel qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la rue, une localisation à l'angle de deux ou plusieurs voies ou limites de référence, afin d'adapter le projet en vue de son insertion harmonieuse dans le site ;
- c. **à l'occasion des constructions nouvelles**, sous forme de pans coupés aux angles des voies, pour permettre une meilleure visibilité ;
- d. **pour permettre à tout ou partie de la construction projetée** de venir s'implanter contre le mur pignon d'une construction existante, implantée en limite séparative latérale ;
- e. **dans le cas d'un terrain desservi par au moins deux voies sur deux côtés opposés**, si les dimensions du terrain sont telles que l'application des autres articles oblige à ne construire que le long d'une seule voie ;
- f. **pour les équipements d'intérêt collectif et services publics**, en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
- g. **pour préserver un espace boisé classé, un boisement ou un arbre isolé**. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions ;
- h. **pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante**, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- i. **pour l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire** en saillie des façades d'une construction existante à la date d'approbation du PLU-H, implantée sur la limite de référence, dès lors que ces dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

### 2.1.3 - Le traitement des retraits par rapport à la voie

Lorsqu'une construction peut s'implanter en retrait en application du présent règlement, aucune partie du sous-sol de cette construction dépassant du sol naturel (notamment les gaines de ventilation) n'est autorisée dans la bande de retrait. En cas d'espace boisé classé, de boisement ou d'arbre isolé, aucune construction, y compris enterrée, n'est autorisée dans la bande du retrait, sauf en cas d'impossibilité manifeste.

#### 2.1.4 - Les vitrines et terrasses commerciales

Les dispositions de cet article peuvent ne pas être appliquées pour les vitrines et terrasses des commerces, sous réserve des règles liées à la domanialité publique, à la sécurité, aux réseaux divers et à l'aspect des constructions.

#### 2.1.5 - Les polygones d'implantation

Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation sont repérés graphiquement.

- **Dans les polygones d'implantation** : La règle générale du 2.1.1 ci-avant ne s'applique pas aux constructions, travaux ou ouvrages admis au « j » du paragraphe 1.2, qui doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

- **En dehors du polygone d'implantation** : La règle générale du 2.1.1 ci-avant ne s'applique pas aux constructions, travaux ou ouvrages admis au « j » du paragraphe 1.2 situés à l'extérieur de la délimitation de leur emprise, dont l'implantation n'est pas règlementée, à l'exception de l'extension des constructions existantes visées au 7<sup>ème</sup>-alinéa du « j. » du paragraphe 1.2.

#### 2.1.6 - Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

#### 2.1.7 - Les espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées doivent être implantées au-delà de ces espaces.

### 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

- a. **les parties de construction constituant des dépassements ponctuels** de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;
- b. **les débords de toiture** n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
- c. **les ouvrages ou terrasses extérieurs** dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 0,60 mètre (1,20 mètre s'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol) ;
- d. **les clôtures.**

## 2.2.1 - Règle générale

### 2.2.1.1 – Détermination de la règle applicable

En l'absence de prescriptions graphiques, les constructions peuvent être implantées soit en limite latérale, soit en retrait.

Lorsque figure aux documents graphiques une prescription de continuité obligatoire, les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, dans les opérations d'ensemble, l'ordre continu des constructions peut être interrompu dès lors que ladite interruption autorise le débouché sur une voie publique ou privée de la desserte interne à l'opération projetée.

Lorsque figure aux documents graphiques une prescription de discontinuité obligatoire, les constructions doivent être implantées en ordre discontinu.

### 2.2.1.2 – Contenu de la règle

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal en tout point au tiers de la hauteur totale de la façade de la construction projetée en ce point.

Toutefois, le retrait peut être différent :

- a. **lorsque les façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales.** Le retrait ne peut, en ce cas, être inférieur à 4 mètres ;
- b. **lorsque la limite séparative confine le domaine public ferroviaire.** Le retrait ne peut en ce cas être inférieur à 2 mètres et doit être conforme à toute servitude particulière liée au domaine public ferroviaire.

Indépendamment des dispositions ci-avant, les constructions peuvent être soit en limite, soit en retrait au minimum de 2 mètres de la limite de la zone UPr2, dès lors que ladite limite jouxte une zone UEI ou UL.

## 2.2.2 - Règles alternatives

### 2.2.2.1 – Des retraits de construction peuvent être imposés :

- a. **pour préserver un débouché piétonnier ou un débouché de voirie** repéré aux documents graphiques ;
- b. **pour préserver un espace boisé ou un arbre isolé.** Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions.

### 2.2.2.2 - Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- a. **pour les travaux d'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante,** implantée différemment de la règle définie ci-avant, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;



- b. **pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction**, tel qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la rue, une localisation à l'angle de deux ou plusieurs voies ou limites de référence, afin d'adapter le projet en vue de son insertion harmonieuse dans le site ;
- c. **lorsqu'une servitude d'utilité publique ou une servitude privée** ne permet pas une implantation en limite séparative ou lorsqu'une servitude de cour commune est établie en application du Code de l'urbanisme ;
- d. **pour les équipements d'intérêt collectif et services publics**, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
- e. **pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante**, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- f. **pour l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire** en saillie des façades d'une construction existante à la date d'approbation du PLU-H, présentant un retrait inférieur à celui exigé par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieur à celui exigé par la règle, dès lors que ces dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

### 2.2.2.3 - Les polygones d'implantation

Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation sont repérés graphiquement :

- **Dans les polygones d'implantation** : La règle générale du 2.1.1 ci-avant ne s'applique pas aux constructions, travaux ou ouvrages admis au « j » du paragraphe 1.2, qui doivent être implantés à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

- **En dehors du polygone d'implantation** : La règle générale du 2.1.1 ci-avant ne s'applique pas aux constructions, travaux ou ouvrages admis au « j » du paragraphe 1.2 situés à l'extérieur de la délimitation de leur emprise, dont l'implantation n'est pas réglementée, à l'exception de l'extension des constructions existantes visées au 7<sup>ème</sup> alinéa du « j. » du paragraphe 1.2.

#### 2.2.2.4 - Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

#### 2.2.2.5 - Les espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) doivent être implantées au-delà de ces espaces.

### 2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

- a. **Les parties de construction constituant des dépassements ponctuels** de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;
- b. **Les débords de toiture** n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
- c. **Les ouvrages ou terrasses extérieurs** dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 0,60 mètre (1,20 mètre s'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol) ;
- d. Les clôtures.

#### 2.3.1 - Règle générale

La distance séparant deux constructions non accolées ne peut être inférieure à 4 mètres.

#### 2.3.2 - Règles alternatives

2.3.2.1 - Des implantations différentes de celles prévues dans le présent article peuvent être autorisées ou imposées :

- a. **pour les travaux d'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante**, implantée différemment de la règle définie ci-avant, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- b. **pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction**, tel qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la rue, une localisation à l'angle de deux ou plusieurs voies ou limites de référence, afin d'adapter le projet en vue de son insertion harmonieuse dans le site ;

- c. pour les constructions annexes ;
- d. pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
- e. pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- f. pour l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante à la date d'approbation du PLU-H, présentant une distance inférieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieure à celle exigée par la règle, dès lors que ces dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

**2.3.2.2 – Des prospects supérieurs peuvent être imposés** pour préserver un espace boisé ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions.

#### **2.3.2.3 - Les polygones d'implantation**

Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation sont repérés graphiquement.

- **Dans les polygones d'implantation** : La règle générale du 2.1.1 ci-avant ne s'applique pas aux constructions, travaux ou ouvrages admis au « j » du paragraphe 1.2, qui doivent être implantés à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

- **En dehors du polygone d'implantation** : La règle générale du 2.1.1 ci-avant ne s'applique pas aux constructions, travaux ou ouvrages admis au « j » du paragraphe 1.2 situés à l'extérieur de la délimitation de leur emprise, dont l'implantation n'est pas réglementée, à l'exception de l'extension des constructions existantes visées au 7<sup>ème</sup> alinéa du « j. » du paragraphe 1.2.

#### **2.3.2.4 - Les lignes d'implantation**

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

#### **2.3.2.5 - Les espaces non aedificandi**

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) doivent être implantées au-delà de ces espaces.

## 2.4 - Emprise au sol des constructions

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol :

- a. les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade.
- b. les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire dont la profondeur est inférieure ou égale, par rapport au nu général de la façade, à 0,80 mètre lorsqu'ils sont implantés au niveau du plancher haut du dernier niveau situé avant le VETC, à 0,40 mètre lorsqu'ils sont implantés à tout autre niveau ;
- c. les ouvrages extérieurs et les terrasses inférieurs à 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel (1,20 mètre lorsqu'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol). Ces hauteurs correspondent au niveau fini sur dalle, non compris la terre végétale et les clôtures ;

### 2.4.1 - Règle générale

En l'absence de coefficient d'emprise au sol indiqué dans les documents graphiques, celui-ci n'est pas réglementé.

### 2.4.2 - Règles alternatives

2.4.2.1 - Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas :

- a. aux travaux d'aménagement, de surélévation ou d'extension réalisés sur des constructions existantes, ayant une emprise au sol supérieure à celle définie par la règle générale ;
- b. aux équipements d'intérêt collectif et services publics en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
- c. Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation sont repérés graphiquement.
  - Dans les polygones d'implantation : La règle générale du 2.4 ci-avant ne s'applique pas aux constructions, travaux ou ouvrages admis au « j » du paragraphe 1.2, qui doivent être implantés à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.
  - En dehors du polygone d'implantation : La règle générale du 2.4 ci-avant ne s'applique pas aux constructions, travaux ou ouvrages admis au « j » du paragraphe 1.2 situés à l'extérieur de la délimitation de leur emprise, qui n'est pas réglementée, à l'exception de l'extension des constructions existantes visées au 7ème alinéa du « j » du paragraphe 1.2.
- d. à l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante à la date d'approbation du PLU-H, présentant une emprise au sol supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que ces dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.5 - Hauteur des constructions

### 2.5.1 - Hauteur maximale de façade

#### 2.5.1.1 Prescription de la hauteur maximale des façades

La hauteur maximale de la façade se distingue entre la hauteur sur voie et la hauteur d'îlot.

Les hauteurs maximales de façade :

- a. soit sont reportées aux documents graphiques ;
- b. soit résultent des dispositions du tableau inséré dans le paragraphe ci-dessous relatif à la hauteur sur voie, en l'absence de prescriptions dans les documents graphiques.

- **La hauteur sur voie :**

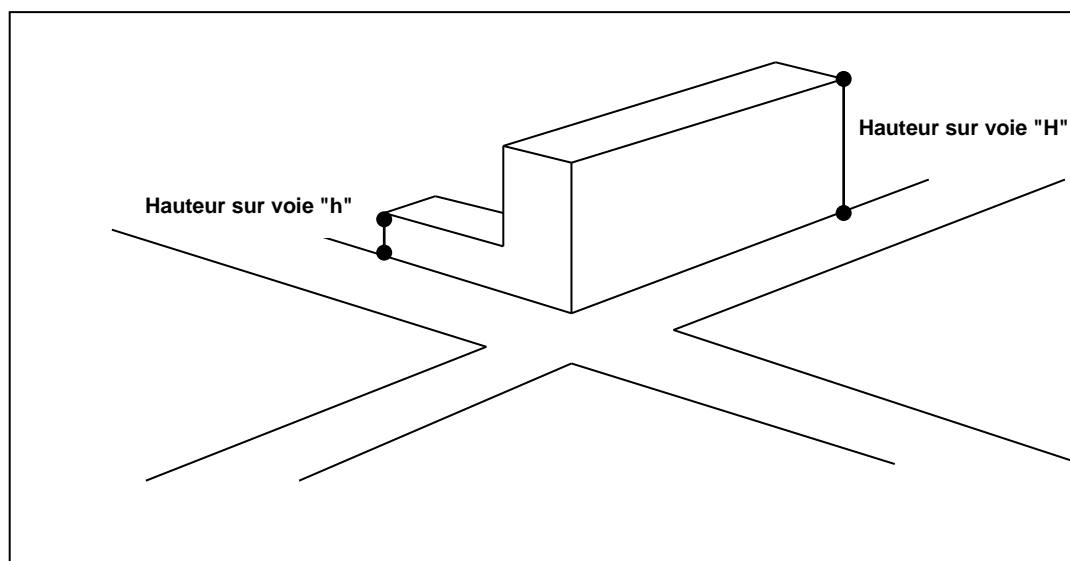
La hauteur sur voie s'impose à toute façade (ou portion de façade) d'une construction implantée dans une bande de 20 mètres, mesurée perpendiculairement à la limite de la voie.

A défaut d'indication graphique, elle est déterminée par rapport à la largeur de la voie concernée et selon le tableau ci-dessous, sans pouvoir excéder, dans ce cas, la hauteur d'îlot.

<b>Largeur de la voie (en mètres)</b>	<b>Hauteur sur voie (en mètres)</b>
≤ 9	7
9,01 à 11	10
11,01 à 13	13
13,01 à 16	16
16,01 à 19	19
19,01 à 22	22
22,01 et plus	25

Lorsque la construction est édifiée à l'intersection de deux limites de référence autorisant des hauteurs différentes, la hauteur sur voie la plus élevée peut être appliquée sur l'autre limite de référence, sur une distance maximale de 20 mètres, à compter de l'intersection des 2 limites sans toutefois pouvoir excéder l'épaisseur de la construction la plus haute.

Schéma à titre indicatif



Lorsqu'un terrain, traversant un îlot, donne sur deux voies opposées distantes de moins de 40 mètres, chaque hauteur sur voie s'applique respectivement sur la moitié de la profondeur du terrain.

- **La hauteur d'îlot**

La hauteur d'îlot s'applique aux façades (ou portions de façades) implantées au-delà de la bande de 20 mètres visée ci-avant et sous réserve des dispositions précédentes.

Elle est indiquée aux documents graphiques.

- **Règles alternatives en présence d'un polygone d'implantation**

Dès lors qu'une valeur chiffrée est inscrite à l'intérieur de l'emprise d'un polygone d'implantation, la hauteur maximale de façade des constructions est déterminée par cette valeur et se substitue aux hauteurs sur voie et d'îlot édictées dans les alinéas précédents.

#### 2.5.1.2 Modalités de calcul de la hauteur de façade

- **Pour les constructions implantées à une distance inférieure ou égale à 3 mètres de la limite de référence**

La hauteur maximale des façades est la différence d'altitude mesurée verticalement entre leur point le plus haut et le niveau altimétrique de la limite de référence.

Toutefois, dans le cas d'une construction implantée sur un terrain en pente, la façade prise en compte pour le calcul de la hauteur est celle donnant sur la limite de référence.

- **Pour les constructions implantées à une distance supérieure à 3 mètres de la limite de référence**

La hauteur maximale des façades est la différence d'altitude mesurée verticalement entre leur point le plus haut et le sol naturel avant travaux.

Dans tous les cas :

- a. les éléments suivants ne sont pas pris en compte :
  - les **ouvrages techniques**, tels que souches de cheminée, ventilation, éléments architecturaux ;
  - les **parties de constructions en retrait**, situées dans le niveau de couronnement défini ci-après ;
  - les **pignons**.
- b. **lorsque la limite de référence ou le terrain concerné est en pente**, la façade des constructions est divisée en sections n'excédant pas 20 mètres de longueur, et la hauteur est mesurée seulement au milieu de chacune de ces sections ;
- c. **pour les constructions implantées le long de la limite de référence ou en retrait** sur un terrain situé en contrebas d'une telle limite, la hauteur de façade est mesurée uniquement sur celle donnant sur ladite limite.

### 2.5.1.3 Règles alternatives

- **Modulation de la hauteur pour des motifs d'insertion dans l'environnement**

Une hauteur inférieure ou supérieure aux prescriptions définies ci-avant peut être imposée à tout ou partie de la construction, dans la limite de plus ou moins 3 mètres :

- a. **pour mettre en harmonie la construction** avec la hauteur des constructions contiguës ;
- b. **en vue d'améliorer l'insertion paysagère** du projet dans son environnement bâti ;
- c. **dans le cas de constructions implantées le long des voies et espaces publics** sur un terrain situé en dénivelé par rapport à la voie ;
- d. **dans le cas de constructions nécessitant des hauteurs de niveaux plus importantes** (faux plafonds et autres équipements techniques), dès lors que le nombre de niveaux est inchangé ;
- e. **dans le cas de travaux sur des constructions existantes** ayant des hauteurs de niveaux plus importantes.

- **Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées selon les cas :**

- a. **travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes** ayant une hauteur différente de celle fixée ci-avant, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
- b. **constructions, travaux, ouvrages**, qui, compte tenu de leur nature ou pour des raisons techniques justifiées, réclament des hauteurs plus importantes ;
- c. **constructions insérées au sein de construction de hauteur différente** de celle fixée ci-avant afin de garantir un épannelage harmonieux ;

- d. réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics, dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente ;
- e. isolation par surélévation d'une toiture d'une construction existante à la date d'approbation du PLU-H présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

## 2.5.2 - Les niveaux

### 2.5.2.1 - Rez-de-chaussée

Le rez-de-chaussée est constitué par le 1er niveau d'une construction dont la hauteur altimétrique du plancher du volume qu'il délimite est égale ou supérieure, dans la limite de 1,20 mètre maximum, à celle de la limite de référence.

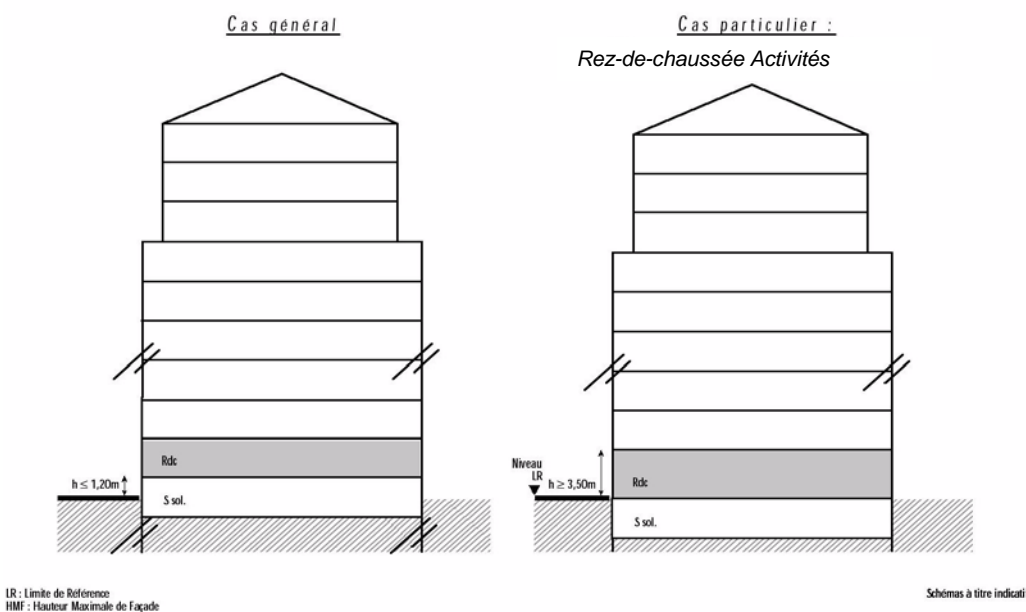
Lorsque la hauteur du rez-de-chaussée est supérieure à 5 mètres, le rez-de-chaussée est comptabilisé pour 2 niveaux.

Le long des voies repérées aux documents graphiques comme linéaire « artisanal et commercial » ou « toutes activités », le rez-de-chaussée est constitué par le 1er niveau d'une construction dont la hauteur altimétrique du plancher du volume qu'il délimite est au plus égale à celle de la limite de référence. Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble du rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire.

Dès lors que figure aux documents graphiques un linéaire « artisanal et commercial » ou « toutes activités », la hauteur des rez-de-chaussée ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

### Schéma à titre indicatif

#### Rez-de-chaussée





Pour les constructions implantées le long de la limite de référence ou en retrait sur un terrain situé en contrebas d'une telle limite, l'émergence de hauteur est mesurée uniquement sur la façade de la construction longeant ladite limite.

Lorsqu'un terrain en pente est longé sur deux de ses limites opposées par deux limites de référence, la hauteur de l'émergence édictée ci-avant est mesurée uniquement sur la façade de la construction longeant celle des limites de référence dont l'altitude est la plus élevée.

Lorsqu'un terrain est en pente et que la construction est édifiée à l'intersection de deux limites de référence, la hauteur de l'émergence peut être dépassée pour assurer une cote horizontale du niveau supérieur du sous-sol sur une distance maximale de 20 mètres et sans pouvoir excéder l'épaisseur de la construction.

#### 2.5.2.2 - Dernier niveau d'une construction dans la limite de la hauteur maximale de façade autorisée

Les parties de façades délimitant verticalement les niveaux de la construction dont la hauteur est égale ou supérieure à R+6 doivent, en tout ou partie, être implantées avec un retrait de 1,50 mètre par rapport à l'ensemble des façades de la construction.

#### 2.5.2.3 Nombre maximum de niveaux inclus dans la hauteur de façade

Le nombre maximum de niveaux en façade est défini en fonction de la hauteur de façade de la construction projetée, dans le respect du tableau ci-après :

Hauteur de façade autorisée (en mètres)	Nombre de niveaux
7,00 à 10	3
10,01 à 13	4
13,01 à 16	5
16,01 à 20,50	6
20,51 à 22	7
22,01 à 25	8
à partir de 25 mètres	un niveau supplémentaire par tranche de 3 mètres

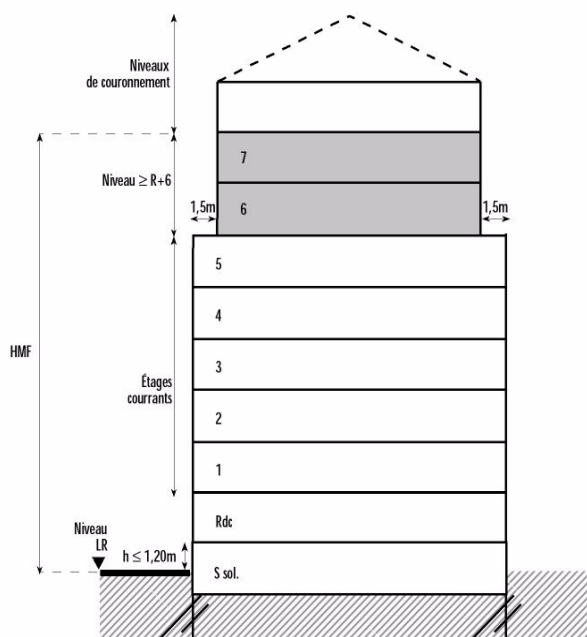
Ne sont pas pris en compte dans le calcul des niveaux :

- a. le **niveau de couronnement** tel que défini ci-dessous, dès lors que la SDP développée dans le volume ainsi délimité n'excède pas 60% de la SDP du dernier niveau de la construction ;
- b. les **aménagements internes** d'un même niveau (ex : mezzanine) ;
- c. les **sous-sols ou autres parties de constructions**, situés en dessous du niveau de rez-de-chaussée tel que défini précédemment, dès lors qu'ils sont affectés principalement aux annexes, garages et autres locaux techniques.

## Schéma à titre indicatif

**Derniers niveaux d'une construction hors couronnement**

Schéma 4



LR : Limite de Référence  
HMF : Hauteur Maximale de Façade

Schémas à titre indicatif

### 2.5.3 - Le couronnement des constructions

#### 2.5.3.1 La définition du niveau de couronnement

Le niveau de couronnement est le volume enveloppe délimité :

a. soit par :

- deux plans élevés verticalement à une hauteur de 3 mètres à l'aplomb des points les plus hauts du dernier niveau de la façade surmontés de deux pans inclinés à 40 % ;
- et la surface de plancher bas du volume ainsi délimité.

b. soit par :

- deux plans élevés verticalement à une hauteur de 4 mètres à l'aplomb des points les plus hauts du dernier niveau de la façade rencontrant un plan horizontal parallèle au dernier niveau de la façade ;
- et la surface du plancher bas du volume ainsi délimité.

### 2.5.3.2 Dans le niveau de couronnement

La forme du volume enveloppe délimitant le niveau de couronnement de la construction doit satisfaire aux conditions du chapitre 4.

Ce volume de couronnement ne peut comporter qu'un seul volume habitable.

En outre, les parties de façade délimitant le niveau de couronnement doivent, en tout ou partie, être implantées en retrait par rapport à l'ensemble des façades de la construction. Ce dernier doit être au moins égal au retrait observé par les parties de façade délimitant le niveau immédiatement inférieur.

Schéma à titre indicatif

**Niveau de couronnement**

Schéma 3

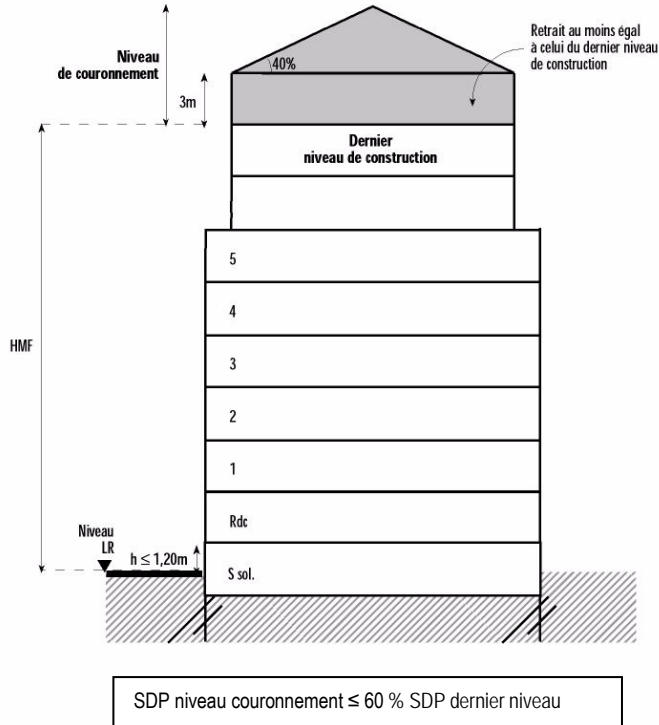
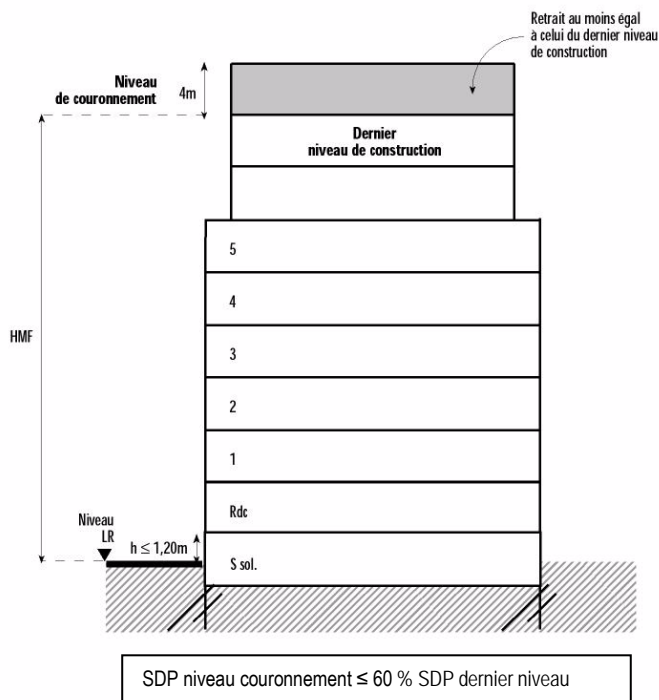


Schéma 3 bis



LR : Limite de Référence  
HMF : Hauteur Maximale de Façade

Schémas à titre indicatif

### 2.5.3.3 Au-delà du niveau de couronnement

Au-delà du niveau de couronnement défini ci-avant, seuls sont autorisés les ouvrages tels que les cheminées, garde-corps ajourés ou ouvrages d'architecture décoratifs.

En outre, toute installation technique nécessaire à l'équipement de la construction (tels que machinerie d'ascenseur, système de climatisation, VMC) doit être incluse dans le volume enveloppe et être couverte dans le respect du chapitre 4 du présent règlement.

## CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE

---

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, les aménagements doivent tenir compte :

- a. de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
- b. de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
- c. de la composition végétale du terrain préexistante du moment qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
- d. de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

La moitié au moins de la superficie des espaces libres doit constituer un espace commun aux usagers de la construction.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

Sur les aires de stationnement en surface, il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement.

Toute surface restant en pleine terre est plantée d'arbres à haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 40 m<sup>2</sup>.

Les boisements doivent faire l'objet d'une composition paysagère.

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou le bassin d'infiltration), sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement, doivent :

- a. faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- b. être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts, de détente, de jeux...).

Les marges de recul et retraits des constructions par rapport à la voie doivent faire l'objet d'un traitement paysager cohérent sur l'ensemble du tènement et en harmonie avec le paysage de la rue.

## CHAPITRE 4 - LA QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

---

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

Les travaux sur une construction localisée au sein d'un périmètre d'intérêt patrimonial ou identifiée en tant qu'élément bâti patrimonial, dans les documents graphiques du règlement, doivent être réalisés afin de mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial.

Les constructions repérées comme éléments bâtis patrimoniaux peuvent faire l'objet d'interventions mesurées dès lors qu'elles concourent à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments.

Ces travaux d'extension et d'aménagement doivent être conçus en évitant de dénaturer les caractéristiques constituant l'intérêt de l'élément bâti patrimonial. Ils doivent notamment respecter les matériaux d'origine et concourir à la mise en valeur des détails existants, présentant un intérêt patrimonial (éléments de décor, garde-corps, grilles, clôtures, ...). Les adjonctions contemporaines sont admises lorsqu'elles participent à la mise en valeur de l'édifice.

La suppression d'ajouts dénaturant les constructions peut être imposée. Les démolitions partielles permettant une meilleure fonctionnalité des constructions sont autorisées, sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques structurelles, spatiales ou patrimoniales des constructions.

## 4.1 - Objectifs et principes généraux

Tout projet de construction doit participer, par les caractéristiques des constructions et la qualité de leur architecture, à la mise en valeur et à la préservation des caractéristiques dominantes du projet défini par la vocation de la zone ainsi qu'à la cohérence du parti d'aménagement présidant à l'organisation des opérations d'ensemble.

### 4.1.1 - La volumétrie

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volumes dont le gabarit conserve les proportions générales des constructions voisines, et ceci à l'échelle de la rue.

Toutes les interventions sur le bâti existant, qu'il s'agisse ou non de travaux d'extension, doivent préserver l'harmonie des proportions de la construction initiale.

Le bâti doit présenter une volumétrie fractionnée dans l'objectif de mettre en valeur et de préserver un rythme de façade à l'échelle du quartier et de favoriser une articulation visuelle entre les plantations le long des voies et les espaces privés collectifs en cœur d'îlot.

Il peut être imposé que les constructions situées ou destinées à être situées à l'intérieur d'un front bâti présentent une volumétrie fractionnée tous les 30 mètres environ. Ce fractionnement peut être réalisé sous forme de créneaux, de porches ou de vides à l'intérieur du volume bâti. Le fractionnement doit obéir aux dispositions ci-après :

- a. **une hauteur** correspondant au minimum à deux niveaux de la construction ;
- b. **une profondeur** égale à celle de la construction ;
- c. **un linéaire** de façade sur voie dont les proportions sont compatibles avec les prescriptions édictées aux alinéas ci-avant, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

Toutefois, des prescriptions différentes peuvent être admises pour des raisons morphologiques ou architecturales (tenant notamment aux caractéristiques du tissu urbain environnant, de l'architecture des constructions voisines, du parcellaire...) dans le respect des objectifs du fractionnement des volumes bâtis.

### 4.1.2 - Les couleurs

Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue et notamment les rythmes des façades.

### 4.1.3 - Les matériaux

Dans leur texture, leur teinte et leur mise en œuvre, les matériaux de façade doivent conserver une stabilité d'aspect dans le temps afin de préserver l'harmonie générale de la rue ou du quartier.

Dans un souci d'homogénéité et de qualité, l'emploi de matériaux en harmonie avec le tissu existant peut être imposé dans certains secteurs urbains, et ce notamment dans la ville ancienne ainsi que le long des boulevards et des avenues.

De surcroît, à l'occasion du ravalement des façades des constructions anciennes, il peut être exigé que les modénatures et les balcons d'origine soient maintenus et que les pierres de taille apparentes ne soient pas masquées.

## 4.2 - Règles alternatives

### 4.2.1 - Toiture et couronnement

Tous les types de toitures sont autorisés dans le respect des objectifs et des principes généraux visés ci-avant.

Le couronnement des constructions doit s'inscrire dans l'enveloppe maximale des constructions définie dans le présent règlement.

Le volume de couronnement autorisé ne peut être réalisé que lorsqu'il demeure très ponctuel et qu'il répond à un motif d'architecture ou de composition urbaine contribuant à l'identité du quartier central ou à l'une de ses composantes.

La conception du couronnement et des derniers niveaux de la construction implantés le long des voies principales, présentant un retrait égal ou supérieur à 1,50 mètre par rapport à l'ensemble des façades de la construction, doit favoriser une diversification des produits habitat et permettre de maintenir :

- a. l'équilibre des vides et des pleins ;
- b. l'animation des façades ;
- c. le respect d'une échelle de quartier tout en maintenant une certaine densité.

Les locaux et installations techniques doivent impérativement être couverts, masqués et intégrés dans le traitement architectural du couronnement afin de ne pas bouleverser l'harmonie visuelle du secteur urbain concerné.

Aucun matériau brut d'étanchéité ne doit être laissé apparent.

### 4.2.2 - Façades

Le découpage des façades sur rue doit s'harmoniser avec le rythme général de la rue ou du parcellaire séquentiel dominant, notamment lorsque le projet occupe un linéaire de façade important ou fait suite à un remembrement.

Une attention particulière doit être portée au raccordement avec les constructions limitrophes, notamment en présence de retraits d'importance, de volume ou d'épaisseur différents.

Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.



### 4.2.3 - Saillies

D'une façon générale, tout débord de construction en saillie sur le domaine public doit s'intégrer à son environnement bâti et profiter à la qualité architecturale de la construction.

#### a. Saillies à caractère ornemental

L'empiétement par rapport à la limite d'emprise des saillies à caractère exclusivement ornemental est autorisé (seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis, encadrements, pilastres et nervures).

#### b. Volumes habitables en encorbellement

Les volumes habitables, construits en encorbellement par rapport à la rue, sont prohibés.

Toutefois, cette règle peut faire l'objet d'adaptations pour permettre la réalisation d'ouvrages d'architecture ponctuels ou rythmés lorsque le caractère des constructions avoisinantes le justifie, sans que ceux-ci puissent être situés à moins de 4,30 mètres de hauteur.

Dans ce cas, le porte-à-faux maximum de ces volumes habitables par rapport à la limite d'emprise est limité à :

- 0,60 mètre si la largeur de la voie est inférieure ou égale à 12 mètres ;
- 0,80 mètre si la largeur de la voie est supérieure à 12 mètres.

Dans les pans coupés situés aux angles des rues, le porte-à-faux maximum autorisé est celui correspondant à la rue la plus large.

#### c. Balcons et surfaces extérieures non closes

Les balcons et surfaces extérieures non closes en surplomb par rapport à la limite d'emprise ne sont autorisés que dans des proportions modérées lorsqu'ils contribuent à l'harmonisation de la construction avec son environnement bâti.

Afin de préserver la perception de front bâti, il peut être exigé que les balcons ou terrasses en surplomb par rapport à la limite d'emprise comportent des garde-corps fins et ajourés.

La répartition de ces saillies ou leur groupement peut être imposé si le caractère des constructions avoisinantes le justifie, sans qu'elles puissent être situées à moins de 4,30 mètres de hauteur.

Le porte-à-faux des balcons et surfaces extérieures non closes, par rapport à la limite d'emprise, est limité à :

- 0,30 mètre si la largeur de la rue est inférieure ou égale à 15 mètres, ou si les constructions ne sont pas implantées en vis-à-vis des zones UEI, UL, ou d'emplacements réservés pour espaces verts ou terrains de sport ;
- 0,80 mètre si la largeur de la voie ou de l'espace public est supérieure ainsi qu'en cas de visibilité directe avec les zones UEI ou UL.

Dans les pans coupés situés aux angles de rue, le porte-à-faux maximum autorisé est celui correspondant à la rue la plus large.

Sous le respect des dispositions concernant l'implantation des bâtiments et des droits de vue prévus par le Code civil, les saillies horizontales des volumes habitables par rapport aux autres façades sont autorisées sous réserve qu'elles s'inscrivent dans une profondeur de 20 mètres à compter des voies.

#### 4.2.4 - Clôtures

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnement du front bâti et respecter les caractéristiques dominantes du quartier. Une continuité visuelle de l'alignement doit ainsi être assurée. Des transparences préservant les vues sur le front bâti ou sur l'intérieur de l'îlot peuvent être exigées. Les portails doivent être de facture simple et en adéquation avec la clôture.

#### 4.2.5 - Les vues

Afin de sauvegarder les transparences visuelles à travers les porches et passages de qualité, celles-ci doivent être maintenues ou reconstituées en place ou à proximité.

Lorsqu'elles se situent en périphérie des cœurs d'îlots comportant des espaces boisés classés repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés » ou des éléments de paysage repérés sous la légende « espaces végétalisés à valoriser », il peut être exigé que les constructions nouvelles permettent au moins une vue ou une transparence visuelle sur ces espaces depuis la rue, notamment au niveau des halls d'entrée ou de garage.

Le long des voies constituant des belvédères, les clôtures doivent assurer une transparence pérenne afin de maintenir les vues panoramiques sur la ville.

#### 4.2.6 - Protections particulières

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, pour des motifs techniques ou économiques dûment motivés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante, une exception à la règle est possible.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent tenir compte des principes suivants :

- a. leur localisation ;
- b. leur dimension et leur volume ;
- c. leur teinte ;
- d. leur impact sur les vues à préserver ;
- e. leur impact sur le paysage dans lequel ils s'insèrent.

## CHAPITRE 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

---

### 5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 5.2 - Stationnement

#### 5.2.1 - Normes relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et aux deux-roues non motorisés, ainsi que leurs modalités de calcul se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

#### 5.2.2 - Modalités de réalisation des aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, usages des sols et nature d'activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

**Les places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol ou intégrées dans la construction.**

Elles doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et accessibilité.

Cette disposition ne s'applique pas :

- a. aux garages en silo ;
- b. aux places existantes en surface et conservées dans le cas d'un changement de destination des constructions ;
- c. aux activités industrielles ou artisanales ;
- d. aux places destinées au déchargement des camions, livraisons, ambulances ;
- e. aux places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite.

## CHAPITRE 6 - LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

---

### 6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 6.2 - Assainissement

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 6.3 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

## Zone UPr3

Zone de type « centralité » correspondant notamment au périmètre de la deuxième tranche du projet urbain « Lyon Confluence ».

Le règlement, fortement articulé avec les OAP, configure une organisation du tissu urbain qui promeut la mise en œuvre d'un développement durable du territoire de l'agglomération intégrant dans ses objectifs les concepts « d'éco-quartier » appliqués à certains espaces de la ville centre, concomitamment à une présence marquée du végétal et à des espaces publics qualitatifs.

Un secteur de zone UPr3c gère une composition urbaine différenciée constituant un sous-ensemble identifié au sein des quartiers nouveaux de Lyon Confluence ou de Gerland moins dense et plus végétalisé encore, de type « campus vert ».

### Rappels :

Outre les dispositions du présent règlement de zone s'appliquent également :

- les définitions et dispositions communes prévues dans la partie I du règlement dès lors qu'elles ne figurent ni dans le règlement de la zone projet, ni dans les « dispositions communes à l'ensemble des zones projet existantes » (UPr1 à UPr7) ;
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés soit dans la partie I, soit dans le règlement de la zone projet, soit dans les « dispositions communes à l'ensemble des zones projet existantes » ;
- les prescriptions d'urbanisme réglementaires et les dispositions des périmètres d'intérêt patrimonial et des éléments bâtis patrimoniaux figurant dans la partie III du règlement qui est intégrée dans le dossier de chaque commune.

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiée par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition dans la partie I ou dans les « dispositions communes à l'ensemble des zones projet existantes »

Il y a donc lieu de s'y reporter pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et en faire une juste application

## CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE ET AFFECTATION DES SOLS ET ACTIVITES

---

### 1.1 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites

- a. Les boxes de stationnement en surface.
- b. L'aménagement, d'initiative privée, de terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage, ou de terrains destinés à recevoir des résidences démontables.
- c. L'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs, dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- d. L'implantation, hors des terrains aménagés à cet effet :
  - de résidence démontable,
  - de résidence mobile de loisirs et des gens du voyage,
  - d'habitation légère de loisirs, de caravane et de tente.
- e. Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs.

### 1.2 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumises à conditions

- a. **Les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat** destinées principalement à la vente de biens et services, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale, par unité de commerce, à 100 m<sup>2</sup> ou au plafond indiqué dans les périmètres de *polarité commerciale\** figurant aux documents graphiques du règlement.

Ce seuil n'est pas applicable aux commerces liés aux deux-roues et à l'automobile (tel que vente de véhicules, concessions automobiles...).

Dans tous les cas, est admise une augmentation de 10% de la surface de plancher destinée au commerce de détail et à l'artisanat destiné principalement à la vente de biens et services existante à la date d'approbation du PLU-H.

- b. **Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique**, dans la limite de 40 chambres ou du plafond indiqué dans les *polarités d'hébergement hôtelier et touristique\** figurant aux documents graphiques du règlement.

Dans tous les cas, est admise une augmentation de 20 % du nombre de chambres existantes à la date d'approbation du PLU-H.

c. **Les constructions à destination de bureaux**, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale soit à 5000 m<sup>2</sup>, soit au plafond indiqué dans les périmètres de *polarité bureau\** figurant aux documents graphiques du règlement.

d. **Les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des différents réseaux ou services urbains\***, ou à l'exécution d'un service public en régie ou concédé liée à la gestion, l'entretien et l'exploitation des cours d'eau dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage.

e. **Dès lors qu'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :**

- les affouillements ou exhaussements des sols,
- les dépôts de matériaux.

f. **Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme :**

- « **linéaires artisanaux et commerciaux** », doit être obligatoirement affecté à des activités artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services, commerciales de détail, cafés, restaurants, hébergement hôtelier et touristique (s'agissant de leurs parties ou locaux communs non affectés exclusivement à l'hébergement), cinéma ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics ; sont interdits les bureaux et services autres que ceux mentionnés ci-avant,
- « **linéaires toutes activités** », doit être obligatoirement affecté à des activités artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services, commerciales de détail, de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, cafés, restaurants, hébergement hôtelier et touristique (s'agissant de leurs parties ou locaux communs non affectés exclusivement à l'hébergement), cinéma, bureaux, artisanat du secteur de la construction ou de l'industrie, ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Ces dispositions s'appliquent :

- au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur le linéaire repéré aux documents graphiques,
- sur une profondeur minimale de 7 mètres mesurée à partir du nu général de la façade, ou de la construction lorsque cette dernière a une profondeur inférieure à 7 mètres.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux parties du rez-de-chaussée de ces constructions nécessaires à leur fonctionnement, telles que hall d'entrée, accès aux places de stationnement automobile, places de stationnement pour les vélos, locaux techniques ou de gardiennage...

g. **Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation, sont repérés graphiquement :**

- **les constructions, travaux et ouvrages** admis par le règlement doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement.

Toutefois à l'extérieur de la délimitation graphique du polygone d'implantation, sont admis :

- les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou le maintien de la sécurité routière, fluviale et ferroviaire ;
  - les constructions, travaux et installations nécessaires au fonctionnement des différents réseaux et des services urbains ou à l'exécution d'un service public en régie ou concédé liée à la gestion, l'entretien et l'exploitation des cours d'eau ;
  - les constructions, travaux, aménagements, équipements et réseaux nécessaires au fonctionnement, à la desserte, ou à l'accès au stationnement des constructions, ouvrages ou installations admis dans la zone ;
  - les clôtures et les murs de soutènement ;
  - les constructions, travaux, ouvrages ou installations dont la hauteur n'excède pas 0,60 mètre par rapport au sol naturel ;
  - l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU-H et dans le respect des autres dispositions du règlement.
  - l'aménagement des espaces libres ;
  - le stationnement en surface ou sur le terrain d'assiette de la construction ;
  - les éléments de construction suivants :
    - les débords de toiture, dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre, par rapport au nu général de la façade ;
    - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, pilastres, encadrements de fenêtres), dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre, par rapport au nu général de la façade ;
    - les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre par rapport au nu général de la façade.
- h. Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement** réalisés au sein d'un « périmètre d'intérêt patrimonial » délimité au document graphique du règlement ou identifiés en tant qu'« élément bâti patrimonial » aux documents graphiques du règlement, doivent être conçus pour contribuer à la préservation des caractéristiques culturelles, historiques ou écologiques des constructions ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière ou le secteur.



## CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

---

### 2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

#### 2.1.1 - Définition

Le terme « limite de référence » désigne les limites :

- a. des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ;
- b. des places ;
- c. des emplacements réservés destinés à la création, à l'élargissement ou à l'extension des dites voies et places ;
- d. des marges de recul, dès lors qu'elles sont inscrites dans les documents graphiques ;
- e. des voies et espaces publics dès lors qu'ils sont inscrits dans les « orientations d'aménagement et de programmation ».

#### 2.1.2 - Champ d'application

Les dispositions du présent 2.1 s'appliquent aux seules constructions situées le long des limites de référence.

#### 2.1.3 - Modalités de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence :

- a. y compris les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,60 mètre, ainsi que les parties enterrées de la construction ;
- b. mais non compris les débords de toiture, les saillies traditionnelles telles que corniches, pilastres, ..., les éléments architecturaux, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre et les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre par rapport au nu général de la façade.

#### 2.1.4 - Règles d'implantation

##### 2.1.4.1 - Règles générales

Les constructions doivent être implantées en limite de référence ou en retrait de celle-ci ; en cas d'implantation en retrait, la distance par rapport à la limite de référence doit être au moins égale à 2 mètres.

### 2.1.4.2 - Règles alternatives

#### 2.1.4.2.1 - Prescriptions graphiques

Des implantations différentes de celles fixées ci-avant sont imposées dans les cas suivants :

##### - Ligne d'implantation

Dès lors qu'une *ligne d'implantation*\* est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

##### - Polygones d'implantation

Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation sont repérés graphiquement.

- **Dans les polygones d'implantation** : La règle générale du 2.1.4 ci-avant ne s'applique pas aux constructions, travaux ou ouvrages admis au « g » du paragraphe 1.2, qui doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

- **En dehors du polygone d'implantation** : La règle générale du 2.1.4 ci-avant ne s'applique pas aux constructions, travaux ou ouvrages admis au « g » du paragraphe 1.2 situés à l'extérieur de la délimitation de leur emprise, dont l'implantation n'est pas réglementée, à l'exception de l'extension mesurée des constructions existantes visées au 7<sup>ème</sup> alinéa du « g » du paragraphe 1.2.

##### - Espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits au document graphique, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces.

#### 2.1.4.2.2 - Autres prescriptions

Des implantations différentes de celles fixées ci-avant peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- a. **aménagement, surélévation, ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie par le présent article ;
- b. **construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin** ; elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- c. **prise en compte des « orientations d'aménagement et de programmation »**, relatives notamment à la composition et à la morphologie urbaine, à la qualité des espaces publics, à l'implantation et aux caractéristiques techniques et architecturales des constructions projetées, ainsi qu'à leur compatibilité avec les principes et les moyens de développement durable qui y sont exposés ;

- d. prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- e. construction au sein d'un « périmètre d'intérêt patrimonial » délimitée au document graphique du règlement ou identifiée en tant qu' « élément bâti patrimonial » au document graphique du règlement, dès lors que le choix d'implantation de la construction est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial ;
- f. préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels - arbres remarquables », ou sous la légende « espaces végétalisés à valoriser\* » ;
- g. préservation des vues et des dégagements visuels dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, que des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des espaces publics ;
- h. prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction, telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la limite de référence, une localisation au contact de plusieurs limites de référence (terrain d'angle notamment,...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- i. réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation différente ;
- j. constructions, travaux, aménagements, équipements et réseaux nécessaires au fonctionnement, à la desserte, ou à l'accès au stationnement des constructions, ouvrages ou installations admis dans la zone ;
- k. isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante à la date d'approbation du PLU-H, implantée sur la limite de référence, dès lors que ces dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 2.2.1 - Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fonds de parcelles qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 2.1.

### 2.2.2 - Champ d'application

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, travaux ou ouvrages ne dépassant pas le sol naturel avant travaux.

### 2.2.3 - Modalités de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative :

- a. y compris les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,60 mètre,
- b. mais non compris les débords de toiture, les saillies traditionnelles telles que corniches, pilastres,..., les éléments architecturaux, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre par rapport au nu général de la façade, ainsi que les parties enterrées de la construction.

### 2.2.4 - Règles d'implantation

#### 2.2.4.1 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de celles-ci.

Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance entre les constructions non accolées situées de part et d'autre de la limite séparative ne peut être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, dès lors que figure dans les documents graphiques de « l'orientation d'aménagement et de programmation » une hauteur autorisée des constructions supérieure à 50 mètres, et que la hauteur de l'une au moins des constructions est supérieure ou égale à cette hauteur, la distance entre ces constructions ne peut être inférieure à 8 mètres.

#### 2.2.4.2 - Règles alternatives

##### 2.2.4.2.1 - Prescriptions graphiques

Des implantations différentes de celles fixées ci-avant peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

##### a. Ligne d'implantation

Dès lors qu'une *ligne d'implantation*\* est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

##### b. Polygones d'implantation

Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des *polygones d'implantation*\* sont repérés graphiquement.

- **Dans les polygones d'implantation** : La règle générale du 2.1.4 ci-avant ne s'applique pas aux constructions, travaux ou ouvrages admis au « g » du paragraphe 1.2, qui doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

- **En dehors du polygone d'implantation** : La règle générale du 2.1.4 ci-avant ne s'applique pas aux constructions, travaux ou ouvrages admis au « g » du paragraphe 1.2 situés à l'extérieur de la délimitation de leur emprise, dont l'implantation n'est pas réglementée, à l'exception de l'extension mesurée des constructions existantes visées au 7<sup>ème</sup> alinéa du « g » du paragraphe 1.2.

**c. Espaces non aedificandi**

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits au document graphique, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article 2.1.

**d. Prescription de continuité ou de discontinuité obligatoire**

Dès lors que figurent aux documents graphiques :

- une prescription de *continuité obligatoire*\*, les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ;
- une prescription de *discontinuité obligatoire*\*, les constructions doivent être implantées en ordre discontinu, dans le respect des dispositions de la règle générale qui ne lui sont pas contraires.

**2.2.4.2.2 - Autres prescriptions**

Des implantations différentes de celles fixées ci-avant peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- a. **servitude de cour commune** établie en application du code de l'urbanisme ;
- b. **servitude d'utilité publique, servitude privée** ou desserte interne à une opération ne permettant pas une implantation en limite séparative ;
- c. **aménagement, surélévation, ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie par le présent article ;
- d. **construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin** ; elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- e. **prise en compte des « orientations d'aménagement et de programmation »**, relatives notamment à la composition et à la morphologie urbaine, à la qualité des espaces publics, à l'implantation et aux caractéristiques techniques et architecturales des constructions projetées, ainsi qu'à leur compatibilité avec les principes et les moyens de développement durable qui y sont exposés ;
- f. **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante**, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- g. **construction au sein d'un « périmètre d'intérêt patrimonial »** délimitée au document graphique du règlement ou identifiée en tant qu' « élément bâti patrimonial » au document graphique du règlement, dès lors que le choix d'implantation de la construction est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial ;

- h. **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels - arbres remarquables », ou sous la légende « espaces végétalisés à valoriser » ;
- i. **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, que des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des espaces publics ;
- j. **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** de la construction, telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la limite de référence, une localisation au contact de plusieurs limites de référence (terrain d'angle notamment,...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- k. **réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation différente ;
- l. **constructions, travaux, aménagements, équipements et réseaux** nécessaires au fonctionnement, à la desserte, ou à l'accès au stationnement des constructions, ouvrages ou installations admis dans la zone ;
- m. **isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire** en saillie des façades d'une construction existante à la date d'approbation du PLU-H, présentant un retrait inférieur à celui exigé par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieur à celui exigé par la règle, dès lors que ces dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

### 2.3.1 - Définition et modalités de calcul

La distance séparant les constructions non accolées, implantées sur un même terrain, est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis :

- a. **y compris les balcons et oriels**, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,60 mètre,
- b. **mais non compris les débords de toiture, les saillies traditionnelles telles que corniches, pilastres,..., les éléments architecturaux**, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre par rapport au nu général de la façade, ainsi que les parties de la construction ne dépassant pas la hauteur altimétrique du sol naturel avant travaux.

## 2.3.2 - Règles d'implantation

### 2.3.2.1 - Règle générale

La distance séparant deux constructions non accolées doit être au moins égale à 4 mètres.

Toutefois, dès lors que figure dans les documents graphiques de « l'orientation d'aménagement et de programmation » une hauteur autorisée des constructions supérieure à 50 mètres, et que la hauteur de l'une au moins des constructions est supérieure ou égale à cette hauteur, la distance entre les constructions non accolées ne peut être inférieure à 8 mètres.

### 2.3.2.2 - Règles alternatives

#### 2.3.2.2.1 Prescriptions graphiques

Des implantations différentes de celles fixées ci-avant sont imposées dans les cas suivants :

##### a. Ligne d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite au document graphique, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implanté à l'aplomb de cette ligne.

##### b. Polygones d'implantation

Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation sont repérés graphiquement.

- **Dans les polygones d'implantation** : La règle générale du 2.1.4 ci-avant ne s'applique pas aux constructions, travaux ou ouvrages admis au « g » du paragraphe 1.2, qui doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

- **En dehors du polygone d'implantation** : La règle générale du 2.1.4 ci-avant ne s'applique pas aux constructions, travaux ou ouvrages admis au « g » du paragraphe 1.2 situés à l'extérieur de la délimitation de leur emprise, dont l'implantation n'est pas règlementée, à l'exception de l'extension mesurée des constructions existantes visées au 7<sup>ème</sup> alinéa du « g » du paragraphe 1.2.

##### c. Espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits au document graphique, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implanté au-delà de ces espaces, dans le respect des dispositions imposées par la règle générale qui ne lui sont pas contraires.

##### d. Plan masse

En présence d'un plan masse, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise dans le respect des emprises des constructions inscrites dans le plan masse.

### 2.3.2.2 Autres prescriptions

Des implantations différentes de celles fixées ci-avant peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- a. **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie ci-avant, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- b. **prise en compte des « orientations d'aménagement et de programmation »**, relatives notamment à la composition et à la morphologie urbaine, à la qualité des espaces publics, à l'implantation et aux caractéristiques techniques et architecturales des constructions projetées, ainsi qu'à leur compatibilité avec les principes et les moyens du développement durable qui y sont exposés ;
- c. **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante**, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- d. **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment,...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- e. **construction au sein d'un périmètre d'intérêt patrimonial** délimitée au document graphique du règlement ou identifiée en tant qu' « élément bâti patrimonial » au document graphique du règlement, dès lors que le choix d'implantation de la construction est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial ;
- f. **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels - arbres remarquables », ou sous la légende « espaces végétalisés à valoriser » ;
- g. **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, que des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des espaces publics ;
- h. **dans le cas où l'une des constructions constitue une annexe** telle que garages, abris de jardin ;
- i. **réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation différente ;
- j. **constructions, travaux, aménagements, équipements et réseaux** nécessaires au fonctionnement, à la desserte, ou à l'accès au stationnement des constructions, ouvrages ou installations admis dans la zone ;



- k. **isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire** en saillie des façades d'une construction existante à la date d'approbation du PLU-H, présentant une distance inférieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieure à celle exigée par la règle, dès lors que ces dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.4 - Emprise au sol des constructions

### 2.4.1 - Définition

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol :

- a. **y compris les balcons et oriels**, les constructions annexes,
- b. **mais non compris les débords de toiture, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux**, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre, les constructions ou parties de construction tels que les sous-sols et les autres parties enterrées, ayant une hauteur maximale de 0,60 mètre à compter du sol naturel.

Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre la superficie de l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain.

### 2.4.2 - Champ d'application

Les dispositions édictées au présent article ne sont pas applicables :

- a. **aux travaux d'aménagement, de surélévation ou d'extension réalisés sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU-H** ayant une emprise au sol supérieure ou égale à celle définie au présent article ou sur des constructions situées à l'extérieur des polygones d'implantation, dès lors qu'ils ont pour effet d'augmenter l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU-H de 5 % au plus ;
- b. **aux constructions travaux ou ouvrages à destination commerciale**, dès lors qu'ils sont situés en rez-de-chaussée des constructions et dans un périmètre de polarité commerciale ou le long des linéaires commerciaux ou toutes activités repérés aux documents graphiques ;
- c. **aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;**

- d. à l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante à la date d'approbation du PLU-H, présentant une emprise au sol supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que ces dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

### 2.4.3 - Règle

#### 2.4.3.1 - Règle générale

Dans la zone UPr3, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Dans le secteur de zone UPr3c, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30 %.

#### 2.4.3.2 - Règles alternatives

Des emprises au sol différentes de celles déterminées ci-avant sont fixées dans les cas suivants :

##### a. Prescriptions graphiques

Lorsqu'un coefficient d'emprise au sol est inscrit au règlement graphique du PLU-H, la valeur indiquée graphiquement se substitue à celle fixée ci-avant.

##### b. Polygones d'implantation

Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation sont repérés graphiquement.

- **Dans les polygones d'implantation** : La règle générale du 2.4.3 ci-avant ne s'applique pas aux constructions, travaux ou ouvrages admis au « g » du paragraphe 1.2, qui doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

- **En dehors du polygone d'implantation** : La règle générale du 2.4.3 ci-avant ne s'applique pas aux constructions, travaux ou ouvrages admis au « g » du paragraphe 1.2 situés à l'extérieur de la délimitation de leur emprise, qui n'est pas réglementée, à l'exception de l'extension mesurée des constructions existantes visées au 7<sup>ème</sup> alinéa du « g » du paragraphe 1.2 et à l'article 2.4.2.a ci-avant.

##### c. Espaces non aedificandi

Dans les espaces non aedificandi inscrits au document graphique, aucune construction, y compris les parties enterrées, mais à l'exception des clôtures, ne peut être implantée.

## 2.5 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est déterminée par deux règles (hauteur maximale des constructions, caractéristiques et nombre maximum des niveaux), qui s'appliquent concomitamment.

### 2.5.1 - Hauteur maximale des constructions

#### 2.5.1.1 - Définition et modalités de calcul

La hauteur maximale est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point le plus élevé de la construction et :

- a. le niveau altimétrique de la limite de référence, pour les constructions implantées à une distance inférieure ou égale de 3 mètres la dite limite ;
- b. le sol naturel avant travaux, pour les constructions implantées à une distance supérieure à 3 mètres de la limite de référence.

En outre, lorsque la limite de référence considérée est en pente suffisante, la hauteur est mesurée au milieu de sections d'une longueur maximale de 20 mètres.

#### 2.5.1.2 - Champ d'application

Sont exclus du calcul de la hauteur les souches de cheminée et autres équipements techniques (dès lors que leur fonctionnalité rend nécessaire l'émergence de ceux-ci) ou architecturaux.

#### 2.5.1.3 - Règle générale

Dans la zone UPr3, la hauteur maximale des constructions est limitée à 34 mètres.

Toutefois, dans les secteurs repérés comme pouvant accueillir des immeubles hauts dans les documents graphiques de « l'orientation d'aménagement et de programmation », cette hauteur est limitée à 53 mètres, sauf dans les secteurs réservés à l'accueil d'immeubles de grande hauteur repérés où cette hauteur n'est pas réglementée.

Dans le secteur de zone UPr3c, la hauteur maximale des constructions est limitée à 25 mètres.

Toutefois, dès lors que figurent au règlement graphique des prescriptions relatives à la hauteur maximale des constructions, ces dernières se substituent à celles fixées ci-avant.

### 2.5.2 - Caractéristiques et nombre maximum des niveaux

#### 2.5.2.1 - Définition

Un niveau est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessus de plancher qui lui est immédiatement supérieur.

Un rez-de-chaussée est le premier niveau d'une construction dont la cote altimétrique du plancher bas du volume qu'il délimite est égale ou supérieure, dans la limite de 1,20 mètre, à celle de la limite de référence ou du sol naturel.

**Un niveau technique** est le dernier niveau non habitable d'une construction, incluant les ouvrages techniques nécessaires à l'équipement et au fonctionnement de la construction, tels que ventilation, machinerie d'ascenseur,...

**En outre :**

- a. pour les constructions implantées à une distance supérieure à 3 mètres de la limite de référence et lorsque le terrain est en pente, la hauteur altimétrique du plancher bas du rez-de-chaussée de la construction est mesurée uniquement sur la façade de la construction implantée sur la partie de terrain dont l'altitude est la plus élevée ;
- b. pour les constructions implantées à une distance inférieure ou égale à 3 mètres de la limite de référence, lorsqu'un terrain en pente est longé sur deux de ses limites par deux limites de référence, la hauteur altimétrique du plancher bas du rez-de-chaussée de la construction est mesurée uniquement sur la façade de la construction longeant celle de la limite de référence dont l'altitude est la plus élevée.

#### 2.5.2.2 - Modalités de calcul

**La hauteur des niveaux** est la différence d'altitude mesurée verticalement, entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher qui lui est immédiatement supérieur.

#### 2.5.2.3 - Champ d'application

La règle relative aux caractéristiques et au nombre maximum des niveaux n'est pas applicable :

- a. **au « niveau technique »**, dès lors que sa hauteur n'excède pas 2,50 mètres ;
- b. **aux aménagements internes d'un même niveau de rez-de-chaussée**, tels que mezzanines, dès lors que :
  - la hauteur du niveau de rez-de-chaussée est au moins égale à 5,50 mètres : dans ce cas, la SDP développée par ces aménagements internes est au plus égale à 50 % de la SDP développée par le plancher bas de ce niveau ;
  - la hauteur du niveau de rez-de-chaussée est inférieure à 5,50 mètres : dans ce cas, la SDP développée par ces aménagements internes est au plus égale à 30 % de la SDP développée par le plancher bas de ce niveau et le niveau de ces aménagements est au moins égal à 2,25 m par rapport au plancher bas du rez-de-chaussée.

En outre, les locaux ainsi créés pourront accueillir des locaux techniques ou de stockage, non accessibles au public, excepté des sanitaires.

En tout état de cause, lesdits aménagements sont dépourvus d'impact visible sur la façade de la construction située le long de la limite de référence.

- c. **aux sous-sols ou parties de construction situés en-dessous du niveau de rez-de-chaussée**, dès lors qu'ils sont affectés principalement aux annexes, garages et autres locaux techniques ;
- d. **aux travaux d'aménagement, d'extension ou de surélévation des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU-H.

### 2.5.3 - Règle

#### 2.5.3.1 - Règle générale

La règle générale définit les caractéristiques et le nombre maximum de niveaux susceptibles d'être réalisés en fonction de la hauteur de la construction projetée :

##### a. Caractéristiques des niveaux

**La hauteur de tout niveau ne peut être inférieure à 2,75 mètres** (à l'exception des niveaux techniques dont la hauteur ne peut être supérieure à 2,50 mètres).

**En outre**, la différence d'altitude mesurée verticalement entre la hauteur altimétrique du plancher haut du rez-de-chaussée et celle du terrain naturel ou de la limite de référence doit être supérieure ou égale à 4,50 mètres et inférieure ou égale à 7 mètres. Toutefois cette règle n'est pas applicable dès lors que la hauteur des constructions, édifiées à compter de la date d'approbation du PLU-H, n'excède pas :

- pour la hauteur en mètres : 10 mètres ;
- pour la hauteur en niveaux : R+2.

##### b. Nombre maximum de niveaux

**Dans la zone UPr3**, le nombre maximum de niveaux est limité à R+9, sauf pour les secteurs repérés comme pouvant accueillir des immeubles hauts dans les documents graphiques de « l'orientation d'aménagement et de programmation », où ce nombre est limité à R+16, et dans les secteurs réservés à l'accueil d'immeubles de grande hauteur repérés où il n'est pas réglementé.

**Dans le secteur de zone UPr3c**, le nombre maximum de niveaux est limité à R+6.

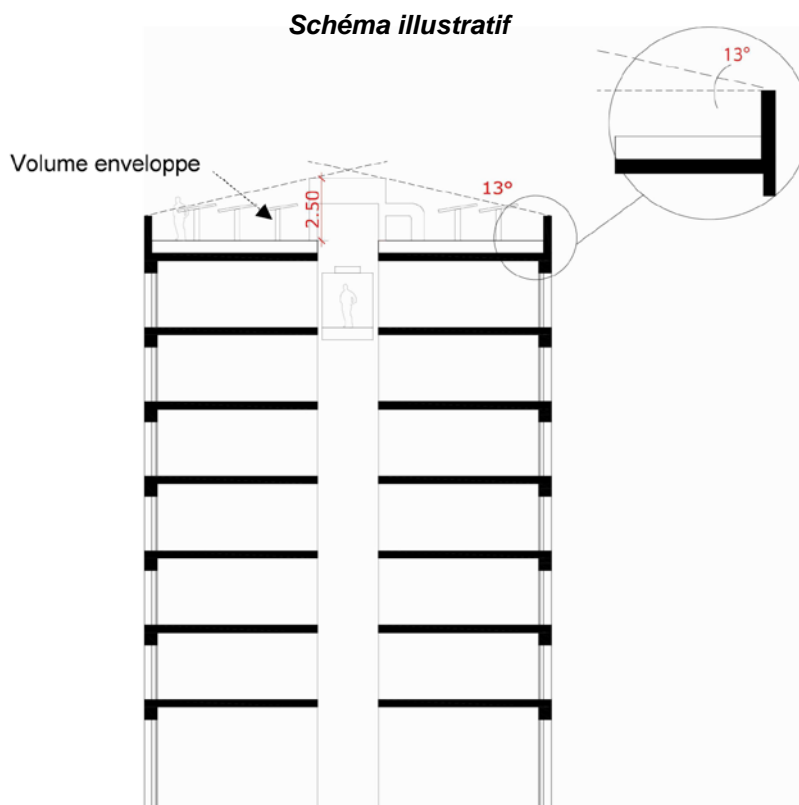
**Dès lors que figurent** au règlement graphique ou dans les documents graphiques de « l'orientation d'aménagement et de programmation » **des prescriptions relatives à la hauteur maximale des constructions**, le nombre maximum d'étages est déterminé par le rapport suivant :

(Hauteur maximale en mètres de la construction) - (Hauteur projetée du niveau de rez-de-chaussée)

2,75 mètres

### 2.5.3.2 - Règles alternatives : niveau technique

Toute installation technique nécessaire à l'équipement et au fonctionnement de la construction doit dans la mesure du possible, être incluse dans le volume enveloppe de la construction



### 2.5.3.3 - Autres prescriptions

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-avant peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- a. **travaux d'aménagement, d'extension des constructions** existantes ayant une hauteur différente de celle fixée ci-avant, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
- b. **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou autres limites de référence (terrain d'angle notamment,...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- c. **construction, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées**, nécessitent des hauteurs plus importantes ;

**d. dans la limite de plus ou moins 3 mètres :**

- pour les constructions nécessitant des hauteurs de niveaux plus importantes (faux plafonds et autres équipements techniques,...), dès lors que le nombre de niveaux est inchangé, ou construction intégrant en leur partie sommitale, un « **niveau technique** » ;
- pour les constructions insérées au sein de constructions d'une hauteur différente de celle fixée ci-avant, afin de garantir un épannelage harmonieux.

**e. réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics** dont la nature ou le fonctionnement nécessitent une hauteur différente ;**f. isolation par surélévation** d'une toiture d'une construction existante à la date d'approbation du PLU-H présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

## CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE

---

### 3.1 - Objectifs

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- a. **de la composition des espaces libres environnants**, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
- b. **de la topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée ;
- c. **de la composition végétale du terrain préexistante**, dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
- d. **de la situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.

### 3.2 - Paysagement des espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions, les aménagements de voirie et les accès, ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

Ce traitement paysager doit être réalisé selon les conditions suivantes : l'espace laissé libre de toute construction, aménagement de voirie, accès et aire de stationnement, doit faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale en quantité et qualité suffisante.

### 3.2.1 - En ce qui concerne l'aspect quantitatif

La superficie du terrain laissé libre de toute construction, aménagement de voirie, accès et aire de stationnement, doit, sauf impossibilité technique liée à la nature, aux caractéristiques ou à l'usage du sous-sol, être aménagée en espace de pleine terre.

En outre, cette superficie doit, pour les parcs de stationnement réalisés en sous-sol dont l'emprise au sol :

- a. **n'excède pas de plus de 5 mètres** l'emprise au sol des bâtiments s'élevant au-dessus du terrain naturel, et au-delà de ladite emprise, comporter une épaisseur de terre végétale au moins égale à 0,60 mètre ;
- b. **excède de plus de 5 mètres** l'emprise au sol des bâtiments s'élevant au-dessus du terrain naturel, et comporter, au-delà de ladite emprise, une épaisseur de terre végétale au moins égale à 1,50 mètre.

Les dispositions énumérées ci-avant peuvent ne pas être appliquées aux seules rampes d'accès, fermées ou non, à ces parcs de stationnement, sous réserve de leur bonne insertion dans le projet.

Les aménagements de surface des espaces ainsi définis peuvent admettre d'autres matériaux, si le végétal reste prédominant.

Toutefois, cette règle n'est pas applicable dès lors que la superficie ainsi couverte présente une configuration ou des caractéristiques ne permettant pas, du fait notamment de sa faible dimension, le développement dans de bonnes conditions d'espèces végétales de qualité, notamment d'arbres à haute tige.

Cette disposition n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

**En outre dans le secteur de zone UPr3c**, la superficie du terrain doit être aménagée avec un minimum de 50 % d'espaces verts en pleine terre, d'un seul tenant, sauf impossibilité technique, devant comporter au minimum un arbre à haute tige pour 40 m<sup>2</sup>.

Cette disposition n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 3.2.2 - En ce qui concerne l'aspect qualitatif

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

Ces aménagements paysagers doivent intégrer et mettre en valeur les plantations repérées aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels - arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à valoriser », ou les plantations de qualité existantes sur le terrain.

La surface imperméabilisée doit être limitée aux stricts besoins de l'opération.



### 3.3 - Règles alternatives

#### 3.3.1 - Espaces non aedificandi et préservation des vues

Dans les espaces non aedificandi, ou dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager doit être conçu pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.

#### 3.3.2 - Espaces paysagers à dominante végétale

Les espaces paysagers à dominante végétale, dès lors qu'ils figurent dans les « orientations d'aménagement et de programmation », doivent faire l'objet d'aménagements paysagers à dominante végétale, compatibles dans leur localisation et leurs caractéristiques avec les orientations de ce document.

#### 3.3.3 - Ouvrages techniques de gestion de l'eau

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que bassin de rétention ou d'infiltration,...), doivent, sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement :

- a. faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- b. être conçus pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux,...).

### 3.4 - Ensembles à protéger

#### 3.4.1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur.

#### 3.4.2 - Les plantations sur le domaine public

Les plantations sur le domaine public localisées aux documents graphiques doivent être préservées.

A ce titre, tous les travaux susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être mis en œuvre qu'à la double condition :

- a. de poursuivre un objectif d'intérêt général ;
- b. de compenser quantitativement dans la mesure du possible les sujets abattus, dès lors que cette compensation est compatible avec les travaux projetés.

### 3.4.3 - Les espaces végétalisés à valoriser

Les espaces végétalisés à valoriser, localisés aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec le maintien des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés aux documents graphiques.

## CHAPITRE 4 - LA QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

---

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions à édifier ou à modifier, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets doivent prendre en compte les caractéristiques du quartier afin de s'inscrire dans son histoire, en harmonie avec les constructions existantes. Il convient de se référer aux orientations d'aménagement par quartier et par secteur du présent PLU-H.

Les constructions repérées comme éléments bâtis patrimoniaux peuvent faire l'objet d'interventions mesurées dès lors qu'elles concourent à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments.

### 4.1 - Objectifs et principes généraux

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

### 4.2 - Volumétrie et façades

#### 4.2.1 - Volumétrie

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volumes.

Le volume enveloppe des constructions doit dans la mesure du possible intégrer l'ensemble des besoins nécessaires à la construction (édicules techniques, émergences, souches, accès au sous-sol, équipements de refroidissement ou de chauffage).

Toutes les interventions sur le bâti existant, qu'il s'agisse ou non de travaux d'extension, doivent préserver l'harmonie des proportions de la construction initiale.

Toutefois, des prescriptions différentes peuvent être admises pour des raisons morphologiques ou architecturales (tenant notamment aux caractéristiques du tissu urbain environnant, de l'architecture des constructions voisines, du parcellaire,...).

#### 4.2.2 - Saillies, balcons et oriels

D'une façon générale, tout débord de construction en saillie sur le domaine public doit s'intégrer à son environnement bâti et profiter à la qualité architecturale de la construction.

##### a. Saillies à caractère ornemental ou technique

L'empiètement, par rapport à la limite d'emprise, des saillies à caractère exclusivement ornemental ou technique est autorisé (isolation, vitrines, seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis, encadrements, pilastres et nervures,...) dans la limite de 16 cm d'épaisseur.

##### b. Volumes habitables en encorbellement

Les volumes habitables, construits en encorbellement par rapport à la rue, sont prohibés.

Toutefois, cette règle peut faire l'objet d'adaptations pour permettre la réalisation d'ouvrages d'architecture ponctuels ou rythmés, sans que ceux-ci puissent être situés à moins de 4,30 mètres de hauteur. Dans ce cas, le porte-à-faux maximum de ces volumes habitables par rapport à la limite d'emprise est limité à 0,60 mètre.

### 4.3 - Matériaux et couleurs

Dans leur texture, leur teinte et leur mise en œuvre, les matériaux de façade et de soubassement doivent conserver une stabilité d'aspect dans le temps afin de préserver l'harmonie générale de la rue ou du quartier.

### 4.4 - Toitures et couronnements

Les toitures terrasses pourront être conçues sous forme de toitures végétalisées, d'insertion de panneaux photovoltaïques ou de toitures terrasses accessibles, de manière qualitative. Une même construction pourra prévoir plusieurs types de toitures.

Les locaux et installations techniques, à l'exception des équipements utilisant les énergies naturelles, doivent être bien intégrés, couverts et masqués.

### 4.5 - Clôtures

Les clôtures doivent participer à la valorisation du quartier, à l'ordonnement du front bâti et respecter les caractéristiques dominantes du quartier. Elles devront être conçues avec des matériaux résistants et qualitatifs, et permettre d'assurer des vues et des transparences.

## 4.6 - Les protections particulières

Les travaux sur une construction localisée au sein d'un périmètre d'intérêt patrimonial ou identifiée en tant qu'élément bâti patrimonial, dans les documents graphiques du règlement, doivent être réalisés afin de mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles de matières premières d'énergie, d'informations par voie terrestre, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés ; toutefois des modalités différentes peuvent être admises pour des motifs techniques ou économiques dûment justifiés et sous réserve d'une solution esthétique satisfaisante.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte leur localisation, leur dimension, leur volume, leur teinte, leur impact sur les vues à préserver sur le paysage dans lequel ils s'insèrent, les contraintes techniques destinées à en assurer le bon fonctionnement.

## CHAPITRE 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

---

### 5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 5.2 - Stationnement

#### 5.2.1 - Normes relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et aux deux-roues non motorisés, ainsi que leurs modalités de calcul se situent au chapitre 5 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

#### 5.2.2 - Modalités de réalisation des aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, usages des sols et nature d'activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Les aires de stationnement peuvent être réalisées soit en sous-sol, soit dans le volume de la construction, soit en surface, soit dans une construction annexe.

L'accès aux parcs de stationnement souterrain doit s'effectuer depuis les voies publiques ou privées à l'exclusion des places, placettes, cheminements piétonniers, etc.

La dalle supérieure des parties de construction à destination de stationnement des véhicules aménagées en sous-sol, au-delà de l'emprise des bâtiments édifiés au-dessus du sol naturel, doit être :

- a. enfouie à une profondeur minimale de 0,60 mètre par rapport à la hauteur altimétrique de la limite de référence, dès lors qu'elle présente un débord inférieur ou égal à 5 mètres au-delà de l'emprise au sol des bâtiments ;
- b. enfouie à une profondeur minimale de 1,50 mètre par rapport à la hauteur altimétrique de la limite de référence, dès lors qu'elle présente un débord supérieur à 5 mètres au-delà de l'emprise au sol des bâtiments.

Cette disposition n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant au moins un arbre par tranche de 6 places de stationnement, répartis de façon homogène.

## CHAPITRE 6 - LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

---

### 6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 6.2 - Assainissement

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 6.3 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

## Zone UPr4

Zone de centralité couvrant le territoire du projet urbain "Gratte-Ciel Nord".

Le règlement permet la revitalisation et l'extension du centre ville de Villeurbanne, au nord du cours Emile Zola, avec une prise en compte de l'exigence de qualité architecturale et de modernité imposées par la proximité des Gratte-Ciel.

### Rappels :

Outre les dispositions du présent règlement de zone s'appliquent également :

- Les définitions et dispositions communes prévues dans la partie 1 du règlement dès lors qu'elles ne figurent ni dans le règlement de la zone projet ni dans les « dispositions communes à l'ensemble des zones projet existantes » (UPr 1 à UPr7) ;
- Les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés soit dans la partie 1, soit dans le règlement de la zone projet, soit dans les «dispositions communes à l'ensemble des zones projet existantes » ;
- Les prescriptions d'urbanisme règlementaires et les dispositions des périmètres d'intérêt patrimonial et des éléments bâtis patrimoniaux figurant dans la partie III du règlement qui est intégrée dans le dossier de chaque commune.

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiée par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition dans la partie 1 ou dans les « dispositions communes à l'ensemble des zones projet existantes »

Il y a donc lieu de s'y reporter pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et en faire une juste application

## CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE ET AFFECTATION DES SOLS ET ACTIVITES

---

### 1.1 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites

- a. Les affouillements ou exhaussements des sols ainsi que les dépôts et stockages de matériaux, non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone ;
- b. Les aires de stockage et les aires de démolition des véhicules usagés ;
- c. Les stationnements sous forme de boxes en surface ;
- d. l'aménagement, d'initiative privée, de terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage, ou de terrains destinés à recevoir des résidences démontables ;
- e. l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs, dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- f. l'implantation, hors des terrains aménagés à cet effet :
  - de résidence démontable,
  - de résidence mobile de loisirs et des gens du voyage,
  - d'habitation légère de loisirs, de caravane et de tente ;
- g. les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs.

### 1.2 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumises à conditions

#### 1.2.1 - Règle générale

- a. Les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat destinées principalement à la vente de biens et services, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale, par unité de commerce, à 100 m<sup>2</sup> ou au plafond indiqué dans les périmètres de polarité commerciale figurant aux documents graphiques du règlement.

Ce seuil n'est pas applicable aux commerces liés aux deux-roues et à l'automobile (tel que vente de véhicules, concessions automobiles...).

Dans tous les cas, est admise une augmentation de 10% de la surface de plancher destinée au commerce de détail et à l'artisanat destiné principalement à la vente de biens et services existante à la date d'approbation du PLU-H ;



- b. **Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique**, dans la limite de 40 chambres ou du plafond indiqué dans les périmètres de polarité d'hébergement hôtelier et touristique figurant aux documents graphiques du règlement.

Dans tous les cas, est admise une augmentation de 20% du nombre de chambres existantes à la date d'approbation du PLU-H.

- c. **Les constructions à destination de bureau**, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale à 5 000 m<sup>2</sup> ou au plafond indiqué dans les périmètres de polarité bureau figurant aux documents graphiques du règlement, qu'il s'agisse d'une construction neuve ou d'une extension ;
- d. **Les constructions à destination d'activités industrielles ou artisanales**, dès lors qu'ils sont compatibles avec le milieu environnant ;
- e. **Dès lors qu'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :**
- les affouillements ou exhaussements des sols ;
  - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
  - les dépôts de matériaux.
- f. **Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale** ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant ;
- g. **Les constructions, ouvrages ou installations nécessaires** au fonctionnement des différents réseaux et des services urbains, ou à l'exécution d'un service public en régie ou concédé liée à la gestion, l'entretien et l'exploitation des cours d'eau, dès lors qu'ils s'insèrent qualitativement dans l'environnement bâti compte tenu de ses caractéristiques dominantes.

### 1.2.2 - Règles alternatives

Des règles alternatives peuvent modifier les dispositions générales édictées par le présent règlement dans les cas suivants :

- a. **Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme :**
- « **linéaires artisanaux et commerciaux** », doit être obligatoirement affecté à des activités artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services, commerciales de détail, cafés, restaurants, hébergement hôtelier et touristique (s'agissant de leurs parties ou locaux communs non affectés exclusivement à l'hébergement), cinéma ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics ; sont interdits les bureaux et services autres que ceux mentionnés ci-avant,

- « **linéaires toutes activités** », doit être obligatoirement affecté à des activités artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services, commerciales de détail, de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, cafés, restaurants, hébergement hôtelier et touristique (s'agissant de leurs parties ou locaux communs non affectés exclusivement à l'hébergement), cinéma, bureaux, artisanat du secteur de la construction ou de l'industrie, ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Ces dispositions s'appliquent :

- au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur le linéaire repéré aux documents graphiques,
  - sur une profondeur minimale de 7 mètres mesurée à partir du nu général de la façade, ou de la construction lorsque cette dernière a une profondeur inférieure à 7 mètres.
  - Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux parties du rez-de-chaussée de ces constructions nécessaires à leur fonctionnement, telles que hall d'entrée, accès aux places de stationnement automobile, places de stationnement pour les vélos, locaux techniques ou de gardiennage.
- b. **Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés au sein d'un « périmètre patrimonial »** délimité au document graphique du règlement ou identifiés en tant que « **éléments bâtis patrimoniaux** » au document graphique du règlement, doivent être conçus pour contribuer à la préservation des caractéristiques culturelles, historiques ou architecturales des constructions ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière ou le secteur.
- c. **Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation, sont repérés graphiquement :**
- **les constructions, travaux et ouvrages** admis par le règlement doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement.

**Toutefois à l'extérieur de la délimitation graphique du polygone d'implantation, sont admis :**

- **les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale** ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou le maintien de la sécurité routière, fluviale et ferroviaire ;
- **les constructions, travaux et installations** nécessaires au fonctionnement des différents réseaux et des services urbains ou à l'exécution d'un service public en régie ou concédé liée à la gestion, l'entretien et l'exploitation des cours d'eau ;
- **les constructions, travaux, aménagements, équipements et réseaux** nécessaires au fonctionnement, à la desserte, ou à l'accès au stationnement des constructions, ouvrages ou installations admis dans la zone ;
- **les clôtures** et les murs de soutènement ;

- les constructions, travaux, ouvrages ou installations dont la hauteur n'excède pas 0,60 mètre par rapport au sol naturel ;
- l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU-H et dans le respect des autres dispositions du règlement.
- l'aménagement des espaces libres ;
- le stationnement en surface ou sur le terrain d'assiette de la construction ;
- les éléments de construction suivants :
  - les débords de toiture, les balcons et oriels, ont la profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre, par rapport au nu général de la façade ;
  - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres), dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre, par rapport au nu général de la façade ;
  - les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre par rapport au nu général de la façade.

## CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

---

### 2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

Le terme « limite de référence » désigne les limites :

- a. des voies publiques ouvertes à la circulation générale ;
- b. des places ;
- c. des emplacements réservés destinés à la création, à l'élargissement ou à l'extension des dites voies et places ;
- d. des marges de recul, dès lors qu'elles sont inscrites dans les documents graphiques ;
- e. des voies privées existantes à la date d'approbation du PLU-H ;
- f. des voies privées ouvertes à la circulation générale, aménagées à partir de la date d'approbation de projet de PLU-H, dès lors que leur emprise (circulations spécialisées incluses), est égale ou supérieure à 5 mètres et qu'elles sont réalisées :
  - soit à l'occasion d'une opération d'aménagement ou de construction d'ensemble comportant au moins 15 constructions ou 30 logements ;
  - soit en application d'un « débouché de voirie » inscrit aux documents graphiques, ou d'un projet de voirie inscrit dans les « orientations d'aménagement et de programmation ».

Toutefois ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition les servitudes de passage et les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.

### 2.1.1 - Champs d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux seules constructions situées le long des limites de référence.

### 2.1.2 - Modalités de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

- a. **Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels**, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre, ainsi que les parties enterrées de la construction.
- b. **Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :**
  - **les débords de toiture**, dès lors que leur profondeur est au plus égal à 0,60 mètre ;
  - **les saillies traditionnelles**, les éléments architecturaux, ainsi que les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre.
  - **les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire** dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre par rapport au nu général de la façade.

### 2.1.3 - Règles d'implantation

#### 2.1.3.1 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées sur la limite de référence ou en recul de cette dernière, en prenant en compte les orientations notamment morphologiques et urbaines contenues dans les « orientations d'aménagement et de programmation ».

#### 2.1.3.2 - Règles alternatives

##### a. Prescriptions graphiques

Des implantations différentes de celles fixées ci-avant sont imposées dans les cas suivants :

##### b. Ligne d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

### c. Polygones d'implantation

Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation sont repérés graphiquement.

- **Dans les polygones d'implantation** : La règle générale ci-avant ne s'applique pas aux constructions, travaux ou ouvrages admis au « c » du paragraphe 1.2.2, qui doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

- **En dehors du polygone d'implantation** : La règle générale ci-avant ne s'applique pas aux constructions, travaux ou ouvrages admis au « c » du paragraphe 1.2.2 situés à l'extérieur de la délimitation de leur emprise, dont l'implantation n'est pas réglementée, à l'exception de l'extension mesurée des constructions existantes visées au 7ème alinéa du « c » du paragraphe 1.2.

### d. Espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces.

### e. Autres prescriptions

Des implantations différentes de celles fixées ci-avant peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **aménagement, surélévation, ou extension** d'une construction existante implantée différemment de la règle définie par la règle ;
- **construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin** ; elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante**, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **implantation d'une construction au sein d'un périmètre d'intérêt patrimonial** délimité au document graphique du règlement ou identifié en tant qu'**élément bâti patrimonial** au document graphique du règlement, dès lors que le choix d'implantation de la construction est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels - arbres remarquables », ou sous la légende « espaces végétalisés à valoriser » ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, que des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des espaces publics ;

- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain** d'assiette de la construction, telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la limite de référence, une localisation au contact de plusieurs limites de référence (terrain d'angle notamment,...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation différente ;
- **affectation du rez-de-chaussée des constructions à des vitrines et terrasses commerciales**, dans le respect des règles liées à la domanialité publique, à la sécurité et aux réseaux divers ;
- **isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire** en saillie des façades d'une construction existante à la date d'approbation du PLU-H, implantée sur la limite de référence, dès lors que ces dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 2.2.1 - Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fonds de parcelle, celles qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 2.1.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence constituent des limites séparatives latérales. La limite opposée à la limite de référence constitue une limite de fond de parcelle. Dans l'acception courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration théorique en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la limite de référence, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

Dès lors qu'une limite ou partie de limite séparative peut être qualifiée à la fois de limite latérale ou de limite de fond de parcelle, c'est cette dernière qualification qui est retenue ; toutefois, pour les terrains situés à l'angle de deux limites de référence, les limites séparatives aboutissant aux limites de référence sont assimilées à des limites latérales.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, travaux ou ouvrages ayant une hauteur **maximale de 0,60 mètre** à compter du sol naturel.

### 2.2.2 - Modalités de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative :

- a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.
- b. **Ne sont pas compris dans le calcul du retrait** :
  - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;

- les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
- les parties enterrées de la construction ;
- les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre par rapport au nu général de la façade.

### 2.2.3 - Règles d'implantation

#### 2.2.3.1 - Règle générale

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait, en prenant en compte les orientations notamment morphologiques et urbaines contenues dans les « d'orientations d'aménagement et de programmation ».

#### 2.2.3.2 - Règles alternatives

##### a. prescriptions graphiques

Des implantations différentes de celles fixées ci-avant sont imposées dans les cas suivants :

##### - Ligne d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

##### - Polygones d'implantation

Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation sont repérés graphiquement.

- **Dans les polygones d'implantation** : La règle générale ci-avant ne s'applique pas aux constructions, travaux ou ouvrages admis au « c » du paragraphe 1.2.2, qui doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

- **En dehors du polygone d'implantation** : La règle générale ci-avant ne s'applique pas aux constructions, travaux ou ouvrages admis au « c » du paragraphe 1.2.2 situés à l'extérieur de la délimitation de leur emprise, dont l'implantation n'est pas réglementée, à l'exception de l'extension mesurée des constructions existantes visées au 7ème alinéa du « c » du paragraphe 1.2.

##### - Espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces.

### - Prescription de continuité ou de discontinuité obligatoire

Dès lors que figurent aux documents graphiques :

- une prescription de continuité obligatoire, les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ; toutefois, dans les opérations d'ensemble, l'ordre continu des constructions peut être interrompu dès lors que ladite interruption autorise le débouché sur une voie publique ou privée de la desserte interne de l'opération projetée ;
- une prescription de discontinuité obligatoire, les constructions doivent être implantées en ordre discontinu, dans le respect des dispositions de la règle générale qui ne lui sont pas contraires.

### - Plan masse

En présence d'un plan masse, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de son emprise ou dans le respect des emprises des constructions inscrites dans le plan masse.

### b. Autres prescriptions

Des implantations différentes de celles fixées ci-avant peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **servitude de cour commune** établie en application ~~du l'article L.451-4~~ du code de l'urbanisme ;
- **servitude d'utilité publique, servitude privée** ou desserte interne à une opération ne permettant pas une implantation en limite séparative ;
- **aménagement, surélévation, ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle générale ;
- **construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin** ; elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- **prise en compte des « orientations d'aménagement et de programmation »**, relatives notamment à la composition et à la morphologie urbaine, à la qualité des espaces publics, à l'implantation et aux caractéristiques techniques et architecturales des constructions projetées, ainsi qu'à leur compatibilité avec les principes et les moyens de développement durable qui y sont exposés ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante**, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;



- **implantation d'une construction au sein d'un périmètre d'intérêt patrimonial** délimité au document graphique du règlement ou identifié en tant qu'**élément bâti patrimonial** au document graphique du règlement dès lors que le choix d'implantation de la construction est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels - arbres remarquables », ou sous la légende « espaces végétalisés à valoriser » ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, que des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des espaces publics ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** de la construction, telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la limite de référence, une localisation au contact de plusieurs limites de référence (terrain d'angle notamment,...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation différente ;
- **isolation ou mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire** en saillie des façades d'une construction existante à la date d'approbation du PLU-H, présentant un retrait inférieur à celui exigé par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieur à celui exigé par la règle, dès lors que ces dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

### 2.3.1 - Définition et modalités de calcul

La distance séparant les constructions non accolées, implantées sur un même terrain, est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

- a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.
- b. **Ne sont pas compris dans le calcul du retrait** :
  - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
  - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;

- les parties enterrées de la construction ainsi que les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 mètre à compter du sol naturel.

### 2.3.2 - Règles d'implantation

#### 2.3.2.1 - Règle générale

Non réglementée.

#### 2.3.2.2 - Règles alternatives

##### a. Prescriptions graphiques

Des implantations différentes de celles fixées ci-avant sont imposées dans les cas suivants :

##### b. Ligne d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

##### c. Polygones d'implantation

Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation sont repérés graphiquement.

- **Dans les polygones d'implantation** : La règle générale ci-avant ne s'applique pas aux constructions, travaux ou ouvrages admis au « c » du paragraphe 1.2.2, qui doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

- **En dehors du polygone d'implantation** : La règle générale ci-avant ne s'applique pas aux constructions, travaux ou ouvrages admis au « c » du paragraphe 1.2.2 situés à l'extérieur de la délimitation de leur emprise, dont l'implantation n'est pas réglementée, à l'exception de l'extension mesurée des constructions existantes visées au 7<sup>ème</sup> alinéa du « c » du paragraphe 1.2.

##### d. Espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces.

##### e. Plan masse

En présence d'un plan masse, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de son emprise ou dans le respect des emprises des constructions inscrites dans le plan masse.

##### f. Autres prescriptions

Des implantations différentes de celles fixées ci-avant peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;

- **prise en compte des « orientations d'aménagement et de programmation »**, relatives notamment à la composition et à la morphologie urbaine, à la qualité des espaces publics, à l'implantation et aux caractéristiques techniques et architecturales des constructions projetées, ainsi qu'à leur compatibilité avec les principes et les moyens du développement durable qui y sont exposés ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante**, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique**, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment,...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **implantation d'une construction au sein d'un périmètre d'intérêt patrimonial délimité au document graphique du règlement** ou identifié en tant qu'élément bâti patrimonial au document graphique du règlement dès lors que le choix d'implantation de la construction est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels - arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à valoriser » ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **dans le cas où l'une des constructions constitue une annexe** telle que garages, abris de jardin ;
- **réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation différente ;
- **isolation ou mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire** en saillie des façades d'une construction existante à la date d'approbation du PLU-H, présentant une distance inférieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieure à celle exigée par la règle, dès lors que ces dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.4 - Emprise au sol des constructions

### 2.4.1 - Définition

2.4.1.1 - L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale sur un plan horizontal :

- a. Sont compris dans l'emprise au sol des constructions, les balcons, oriels et les constructions annexes.
- b. Ne sont pas compris dans l'emprise au sol des constructions :
  - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
  - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
  - les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre par rapport au nu général de la façade
  - les constructions ou parties de construction ayant une hauteur maximale de 0,60 mètre à compter du sol naturel (1,20 mètre lorsqu'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol). Ces hauteurs correspondent au niveau fini sur dalle, non compris la terre végétale et les clôtures.

2.4.1.2 - Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre la superficie de l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain.

### 2.4.2 - Champ d'application

Les dispositions édictées par la règle ne sont pas applicables :

- a. aux travaux d'aménagement, de surélévation ou d'extension réalisés :
  - sur des constructions existantes à la date d'approbation de projet de PLU-H ayant une emprise au sol supérieure ou égale à celle définie par la règle ;
  - ou sur des constructions situées à l'extérieur des polygones d'implantation, dès lors qu'ils ont pour effet d'augmenter l'emprise au sol existante à la date d'approbation de projet de PLU-H de 5 % au plus ;
- b. aux constructions travaux ou ouvrages à destination commerciale, dès lors qu'ils sont situés en rez-de-chaussée des constructions et dans un périmètre de polarité commerciale ou le long des linéaires commerciaux ou toutes activités repérés aux documents graphiques ;
- c. aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;

- d. à l'isolation ou mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante à la date d'approbation de PLU-H, présentant une emprise au sol supérieure à celle exigée par la règle, ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que ces dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

### 2.4.3 - Règle

#### 2.4.3.1 - Règle générale

Non réglementée.

#### 2.4.3.2 - Règles alternatives

Des emprises au sol différentes de celles déterminées ci-avant sont imposées dans les cas suivants :

##### a. Coefficient d'emprise au sol graphique

Lorsqu'un coefficient d'emprise au sol est inscrit aux documents graphiques, la valeur indiquée graphiquement se substitue à celle fixée ci-avant.

##### b. Polygones d'implantation

Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation sont repérés graphiquement.

- **Dans les polygones d'implantation** : La règle générale ci-avant ne s'applique pas aux constructions, travaux ou ouvrages admis au « c » du paragraphe 1.2, qui doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

- **En dehors du polygone d'implantation** : La règle générale ci-avant ne s'applique pas aux constructions, travaux ou ouvrages admis au « c » du paragraphe 1.2 situés à l'extérieur de la délimitation de leur emprise, qui n'est pas réglementée, à l'exception de l'extension mesurée des constructions existantes visées au dernier 7<sup>ème</sup> alinéa du « c » du paragraphe 1.2.2 et à l'article 2.4.2. ci-avant.

##### c. Espaces non aedificandi

Dans les espaces non aedificandi inscrits aux documents graphiques, aucune construction, y compris les parties enterrées, mais à l'exception des clôtures, ne peut être implantée.

##### d. Plan masse

En présence d'un plan masse, l'emprise au sol des constructions doit :

- lorsqu'elle est imposée correspondre à celle délimitée au plan masse ;
- lorsqu'elle est maximale s'inscrire à l'intérieur de celle délimitée au plan masse.

## 2.5 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est déterminée par deux règles (hauteur maximale des constructions, caractéristiques et nombre maximum des niveaux), qui s'appliquent concomitamment.

### 2.5.1 - Hauteur maximale des constructions

#### 2.5.1.1 - Définition et modalités de calcul

La hauteur maximale des constructions est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point le plus élevé de la construction et le point de référence bas constitué :

- soit par le niveau altimétrique de la limite de référence, pour les constructions implantées à une distance inférieure ou égale de 3 mètres la dite limite, ou le sol naturel avant travaux, pour les constructions implantées à une distance supérieure à 3 mètres de la limite de référence ;
- soit par le dessus du plancher haut du socle des constructions constituant l'assiette du bâtiment mesuré, dès lors que ce socle figure dans les documents graphiques de « l'orientation d'aménagement et de programmation » considéré.

En outre, lorsque la limite de référence considérée est en pente, la hauteur est mesurée au milieu de sections d'une longueur maximale de 20 mètres.

#### 2.5.1.2 - Champ d'application

Sont exclus du calcul de la hauteur les souches de cheminée et autres équipements techniques (dès lors que leur fonctionnalité rend nécessaire l'émergence de ceux-ci), ou architecturaux.

#### 2.5.1.3 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est indiquée au règlement graphique sous la légende "hauteur d'îlot".

Toutefois, pour les hauteurs supérieures à 37 mètres indiquées au règlement graphique et dès lors que des orientations relatives à la hauteur maximale figurent en outre dans « l'orientation d'aménagement et de programmation » considérée, la hauteur des constructions ne peut excéder la hauteur indiquée dans ladite orientation.

### 2.5.2 - Caractéristiques et nombre maximum des niveaux

#### 2.5.2.1 - Définition

**Un niveau** est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessus de plancher qui lui est immédiatement supérieur.

**Un rez-de-chaussée** est le premier niveau d'une construction dont la cote altimétrique du plancher bas du volume qu'il délimite est égale ou supérieure, dans la limite de 1,20 mètre, à celle de la limite de référence ou du sol naturel.

**Un socle** est constitué par le volume permettant d'accueillir deux niveaux maximum destinés à abriter principalement des activités commerciales, de service et de stationnement..., et constituant la base sur laquelle reposent des constructions à destination principale d'habitation érigées sous forme de plot dont le socle constitue l'assiette ; il figure dans les « orientations d'aménagement et de programmation » considéré.

**Un niveau technique** est le dernier niveau non habitable d'une construction, incluant les ouvrages techniques nécessaires à l'équipement et au fonctionnement de la construction, tels que ventilation, machinerie d'ascenseur,...

**En outre :**

- pour les constructions implantées à une distance supérieure à 3 mètres de la limite de référence et lorsque le terrain est en pente, la hauteur altimétrique du plancher bas du rez-de-chaussée de la construction est mesurée uniquement sur la façade de la construction implantée sur la partie de terrain dont l'altitude est la plus élevée ;
- pour les constructions implantées à une distance inférieure ou égale à 3 mètres de la limite de référence, lorsqu'un terrain en pente est longé sur deux de ses limites par deux limites de référence, la hauteur altimétrique du plancher bas du rez-de-chaussée de la construction est mesurée uniquement sur la façade de la construction longeant celle de la limite de référence dont l'altitude est la plus élevée.

#### 2.5.2.2 - Modalités de calcul

**La hauteur des niveaux** tels que définis ci-avant, est la différence d'altitude mesurée verticalement, entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher qui lui est immédiatement supérieur.

#### 2.5.2.3 - Champ d'application

La règle relative aux caractéristiques et au nombre maximum des niveaux n'est pas applicable :

- a. **au « niveau technique » défini ci-avant, dès lors que sa hauteur n'excède pas 2,50 mètres ;**
- b. **aux socles définis ci-avant dès lors :**
  - qu'ils figurent aux documents graphiques de « l'orientation d'aménagement et de programmation » considéré ;
  - qu'ils sont affectés principalement à des commerces, services, stationnement ou équipements publics... ;
  - qu'ils n'abritent pas plus de deux niveaux.
- c. **aux sous-sols ou parties de construction situés en-dessous du niveau de rez-de-chaussée, dès lors qu'ils sont affectés principalement aux annexes, garages et autres locaux techniques ;**
- d. **aux travaux d'aménagement, d'extension ou de surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU-H pour la ZAC Gratte-Ciel nord.**

### 2.5.3 - Règle

#### 2.5.3.1 - Règle générale

La règle générale définit les caractéristiques et le nombre maximum de niveaux susceptibles d'être réalisés en fonction de la hauteur de la construction projetée :

##### a. caractéristiques des niveaux

La hauteur de tout niveau ne peut être inférieure à 2,75 mètres (à l'exception des niveaux techniques dont la hauteur ne peut excéder 2,50 mètres).

##### b. nombre maximum de niveaux

Le nombre maximum de niveaux est déterminé par le rapport suivant :

(Hauteur maximale en mètres de la construction) - (Hauteur du rez de chaussée ou du socle en présence d'un socle repéré dans les « orientations d'aménagement »)

---

2,75 mètres

#### 2.5.3.2 - Règles alternatives

##### a. Niveau technique

Toute installation technique nécessaire à l'équipement et au fonctionnement de la construction doit dans la mesure du possible, être incluse dans le volume enveloppe de la construction tel que défini au chapitre 4 du règlement.

##### b. Socle repéré dans les orientations d'aménagement et de programmation

La hauteur du socle doit être au maximum de 12 mètres.

##### c. Autres prescriptions

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-avant peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **travaux d'aménagement, d'extension des constructions existantes** ayant une hauteur différente de celle fixée ci-avant, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou autres limites de référence (terrain d'angle notamment,...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **constructions, travaux ou ouvrages** qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, nécessitent des hauteurs plus importantes ;



- dans la limite de plus ou moins 3 mètres :
- **pour les constructions nécessitant des hauteurs de niveaux plus importantes** (faux plafonds et autres équipements techniques,...), dès lors que le nombre de niveaux est inchangé, ou construction intégrant en leur partie sommitale, un « **niveau technique** » édifié dans le respect du chapitre 4 du règlement ;
- **pour les constructions insérées au sein de constructions** d'une hauteur différente de celle fixée ci-avant, afin de garantir un épannelage harmonieux.
- **réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une hauteur différente ;
- **isolation par surélévation d'une toiture d'une construction** existante à la date d'approbation du PLU-H présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

## CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE

---

### 3.1 - Objectifs

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent :

- tenir compte de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
- de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

### 3.2 - Paysagement des espaces libres

Les espaces libres correspondent :

- à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement ;
- à la superficie du socle non occupé par les constructions s'élevant à partir de celui-ci, les aménagements permettant l'accès et la desserte desdits bâtiments.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente, et pour les socles des jardins suspendus.

Ce traitement paysager doit être réalisé dans les conditions suivantes : les espaces libres doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale, en quantité et qualité suffisantes.

### 3.3 - Règles alternatives

#### 3.3.1 - Espaces non aedificandi et préservation des vues

Dans les espaces non aedificandi ou dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager doit être conçu pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.

#### 3.3.2 - Plan masse

En présence d'un plan masse, les aménagements paysagers et les plantations doivent être réalisés dans le respect ou en compatibilité avec les indications figurant au plan masse. Dans le cas où de telles indications ne figurent pas au plan masse, il y a lieu d'appliquer les dispositions du paragraphe relatif au paysagement des espaces libres.

#### 3.3.3 - Espaces paysagers à dominante végétale

Les espaces paysagers à dominante végétale, dès lors qu'ils figurent dans les « orientations d'aménagement et de programmation » considéré, doivent faire l'objet d'aménagements paysagers à dominante végétale, compatibles dans leur localisation et leurs caractéristiques avec les orientations de ce document.

### 3.4 - Ensembles à protéger

#### 3.4.1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur ; « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

#### 3.4.2 - Les plantations sur le domaine public

Les plantations sur le domaine public localisées aux documents graphiques doivent être préservées. À ce titre, tous les travaux susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être mis en œuvre qu'à la double condition de poursuivre un objectif d'intérêt général et de compenser dans la mesure du possible les sujets abattus, dès lors que cette compensation est compatible avec les travaux projetés.

#### 3.4.3 - Les espaces végétalisés à valoriser

Les espaces végétalisés à valoriser, localisés aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'une mise en valeur.

À ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers.

Leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée, pour partie au moins, par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec le maintien des espaces végétalisés à valoriser localisés aux documents graphiques.

## CHAPITRE 4 - LA QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

---

Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, travaux ou ouvrages par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## CHAPITRE 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

---

### 5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 5.2 - Stationnement

#### 5.2.1 - Normes relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et aux deux-roues non motorisés, ainsi que leurs modalités de calcul se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

#### 5.2.2 - Modalités de réalisation des aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, usages des sols et nature d'activités doit être assurée en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Les places de stationnement peuvent être réalisées soit en sous-sol soit en surface ou à l'intérieur de volumes bâtis tels que socles.

Lorsque le projet comporte plusieurs niveaux superposés de stationnement en sous-sol, ou en présence d'un parking mécanisé, le dépassement du sol naturel avant travaux par la dalle de couverture du niveau supérieur (hors terre végétale) peut être admis, dans la limite de 1,20 mètre.

La surface des dalles de couverture de stationnement en sous-sol doit faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale de qualité.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Dans les opérations de construction ou d'aménagement comportant plusieurs destinations autres que l'habitation, le nombre total de places de stationnement automobile exigé peut être réduit, dans la limite de 30 % de celles-ci, dès lors que le projet permet une mutualisation des places de stationnement, c'est-à-dire un usage non concomitant de ces dernières, qui peut être mise en œuvre par la réalisation d'un parc de stationnement commun à tout ou partie du programme de l'opération, sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- la SDP totale du projet doit conduire, avant abattement résultant de l'application de la présente règle, à exiger la création d'au moins 200 places de stationnement automobile ;
- le programme doit comprendre au moins deux destinations parmi les destinations suivantes : bureaux, commerce et activités de services, équipements d'intérêt collectif et services publics, centres de congrès et d'exposition, hébergement hôtelier et touristique. Au moins deux de ces destinations doivent comporter une SDP représentant au moins 20 % de la SDP totale de l'opération ;
- le nombre de places prévu doit être au moins égal à celui correspondant à la destination ou sous destination générant le plus de places de stationnement parmi les destinations ou sous destinations projetées ;
- le parc de stationnement mutualisé doit se situer dans un rayon de 500 mètres autour de chaque construction bénéficiant d'une mutualisation ;
- l'organisation du foisonnement des places de stationnement ainsi mutualisées est assuré dans des conditions de nature à rendre effective la pérennité de cet usage.

## CHAPITRE 6 - LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

---

### 6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 6.2 - Assainissement

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 6.3 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

## Zone UPr5

Zonage destiné à gérer tout ou partie de l'AVAP de Villeurbanne, destinée à préserver et à mettre en valeur les caractéristiques urbaines patrimoniales et architecturales de ce secteur, sans en interdire l'évolution.

Le règlement de zone s'imposant au document local de planification, il renvoie en tant que de besoin aux dispositions de l'AVAP et conserve, conformément à la loi, un caractère subsidiaire et complémentaire relativement à ces dispositions.

### Rappels :

Outre les dispositions du présent règlement de zone s'appliquent également :

- Les définitions et dispositions communes prévues dans la partie 1 du règlement dès lors qu'elles ne figurent ni dans le règlement de la zone projet ni dans les « dispositions communes à l'ensemble des zones projet existantes » (UPr 1 à UPr7) ;
- Les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés soit dans la partie 1, soit dans le règlement de la zone projet, soit dans les « dispositions communes à l'ensemble des zones projet existantes » ;
- les prescriptions d'urbanisme réglementaires et les dispositions des périmètres d'intérêt patrimonial et des éléments bâtis patrimoniaux figurant dans la partie III du règlement qui est intégrée dans le dossier de chaque commune.

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiée par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition dans la partie 1 ou dans les « dispositions communes à l'ensemble des zones projet existantes »

Il y a donc lieu de s'y reporter pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et en faire une juste application

## CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE ET AFFECTATION DES SOLS ET ACTIVITES

---

### 1.1 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites

- a. Les affouillements ou exhaussements des sols ainsi que les dépôts et stockages de matériaux, non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone ;
- b. Les aires de stockage et les aires de démolition des véhicules usagés ;
- c. les stationnements sous forme de boxes en surface ;
- d. l'aménagement d'initiative privée, de terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage, ou de terrains destinés à recevoir des résidences démontables ;
- e. l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs, dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- f. l'implantation, hors des terrains aménagés à cet effet :
  - de résidence démontable,
  - de résidence mobile de loisirs et des gens du voyage,
  - d'habitation légère de loisirs, de caravane et de tente ;
- g. les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs.

### 1.2 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumises à conditions

#### 1.2.1 - Règle générale

- a. Les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat destinées principalement à la vente de biens et services, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale, par unité de commerce, à 100 m<sup>2</sup> ou au plafond indiqué dans les périmètres de polarité commerciale figurant aux documents graphiques du règlement.

Ce seuil n'est pas applicable aux commerces liés aux deux-roues et à l'automobile (tel que vente de véhicules, concessions automobiles...).

Dans tous les cas, est admise une augmentation de 10% de la surface de plancher destinée au commerce de détail et à l'artisanat destiné principalement à la vente de biens et services existante à la date d'approbation du PLU-H ;

- b. **Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique**, dans la limite de 40 chambres ou du plafond indiqué dans les périmètres de polarité d'hébergement hôtelier et touristique figurant aux documents graphiques du règlement.

Dans tous les cas, est admise une augmentation de 20% du nombre de chambres existantes à la date d'approbation du PLU-H.

- c. **Les constructions à destination de bureau**, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale à 5 000 m<sup>2</sup> ou au plafond indiqué dans les périmètres de polarité bureau figurant aux documents graphiques du règlement, qu'il s'agisse d'une construction neuve ou d'une extension ;
- d. **Les constructions à destination d'activités industrielles ou artisanales**, dès lors qu'ils sont compatibles avec le milieu environnant ;
- e. **Dès lors qu'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement** admis dans la zone :
- les affouillements ou exhaussements des sols ;
  - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
  - les dépôts de matériaux.
- f. **Les garages destinés au stationnement de véhicules**, aménagés en rez-de-chaussée d'une construction existante dès lors :
- qu'ils contiennent au moins 4 emplacements indépendants et un seul accès direct sur voie ;
  - que la construction ainsi aménagée ne soit pas grevée d'un linéaire « artisanal ou commercial » ou « toutes activités » repéré aux documents graphiques.
- g. **Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale** ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.

### 1.2.2 - Règles alternatives

Des dispositions particulières peuvent modifier les dispositions générales édictées par le présent règlement dans les cas suivants :

#### 1.2.2.1 - **Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme :**

- « **linéaires artisanaux et commerciaux** », doit être obligatoirement affecté à des activités artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services, commerciales de détail, cafés, restaurants, hébergement hôtelier et touristique (s'agissant de leurs parties ou locaux communs non affectés exclusivement à l'hébergement), cinéma ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics ; sont interdits les bureaux et services autres que ceux mentionnés ci-avant,

- « **linéaires toutes activités** », doit être obligatoirement affecté à des activités artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services, commerciales de détail, de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, cafés, restaurants, hébergement hôtelier et touristique (s'agissant de leurs parties ou locaux communs non affectés exclusivement à l'hébergement), cinéma cafés, bureaux, artisanat du secteur de la construction ou de l'industrie, ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Ces dispositions s'appliquent :

- au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur le linéaire repéré aux documents graphiques,
- sur une profondeur minimale de 7 mètres mesurée à partir du nu général de la façade, ou de la construction lorsque cette dernière a une profondeur inférieure à 7 mètres.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux parties du rez-de-chaussée de ces constructions nécessaires à leur fonctionnement, telles que hall d'entrée, accès aux places de stationnement automobile, places de stationnement pour les vélos, locaux techniques ou de gardiennage.

**1.2.2.2 - Au-delà de la bande de constructibilité principale**, sont limitativement admis les constructions annexes ainsi que les travaux d'aménagement, de surélévation et d'extension mesurées, réalisés sur une construction existante.

**1.2.2.3 - Les constructions nouvelles, les travaux d'extension de surélévation ou d'aménagement réalisés au sein d'un périmètre d'intérêt patrimonial délimité au document graphique du règlement ou identifiés en tant qu'élément bâti patrimonial au document graphique du règlement**, doivent être conçus pour contribuer à la préservation des caractéristiques culturelles, historiques ou écologiques des constructions ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière ou le secteur.

**1.2.2.4 - Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation, sont repérés graphiquement :**

- **les constructions, travaux et ouvrages** admis par le règlement doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement.

Toutefois à l'extérieur de la délimitation graphique du polygone d'implantation, sont admis :

- **les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale** ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou le maintien de la sécurité routière, fluviale et ferroviaire
- **les constructions, travaux et installations** nécessaires au fonctionnement des différents réseaux et des services urbains, ou à l'exécution d'un service public en régie ou concédé liée à la gestion, l'entretien et l'exploitation des cours d'eau ;



- les constructions, travaux, aménagements, équipements et réseaux nécessaires au fonctionnement, à la desserte, ou à l'accès au stationnement des constructions, ouvrages ou installations admis dans la zone ;
- les clôtures et les murs de soutènement ;
- les constructions, travaux, ouvrages ou installations dont la hauteur n'excède pas 0,60 mètre par rapport au sol naturel ;
- l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU-H et dans le respect des autres dispositions du règlement ;
- l'aménagement des espaces libres ;
- le stationnement en surface ou sur le terrain d'assiette de la construction ;
- les éléments de construction suivants :
  - les débords de toiture, les balcons, les oriels et les marquises, dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre, par rapport au nu général de la façade ;
  - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres), dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre, par rapport au nu général de la façade ;
  - les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre par rapport au nu général de la façade.

**1.2.2.5 - Sur les terrains urbains cultivés les terrains non bâtis pour le maintien des continuités écologiques** inscrits aux documents graphiques, les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent être destinées à leur gestion et à leur mise en valeur.

## CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

---

### 2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

#### 2.1.1 - Définition

Le terme « limite de référence » désigne les limites :

- a. des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ;
- b. des places ;
- c. des emplacements réservés destinés à la création, à l'élargissement ou à l'extension des dites voies et places ;
- d. des marges de recul, dès lors qu'elles sont inscrites dans les documents graphiques.

Toutefois ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition les servitudes de passage et les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.

#### 2.1.2 - Champs d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux seules constructions situées le long des limites de référence.

#### 2.1.3 - Modalités de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

- a. Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre, ainsi que les parties enterrées de la construction ;
- b. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :
  - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égal à 0,60 mètre ;
  - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, ainsi que les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre.
  - les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre par rapport au nu général de la façade.

## 2.1.4 - Règles d'implantation

### 2.1.4.1 - Règle générale

- a. Les constructions doivent être implantées dans le respect des dispositions du règlement de l'AVAP des gratte-ciel de Villeurbanne tel qu'annexé au PLU-H.
- b. En l'absence de telles dispositions, les constructions doivent être implantées sur la limite de référence ou en retrait de celle-ci, avec un minimum de 4 m.

### 2.1.4.2 - Règles alternatives

#### a. Prescriptions graphiques

Des implantations différentes de celles fixées ci-avant, sont imposées dans les cas suivants :

##### - Ligne d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

##### - Polygones d'implantation

Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation sont repérés graphiquement.

- **Dans les polygones d'implantation** : La règle générale ci-avant ne s'applique pas aux constructions, travaux ou ouvrages admis au paragraphe 1.2.2.4, qui doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

- **En dehors du polygone d'implantation** : La règle générale ci-avant ne s'applique pas aux constructions, travaux ou ouvrages admis au paragraphe 1.2.2.4 situés à l'extérieur de la délimitation de leur emprise, dont l'implantation n'est pas réglementée, à l'exception de l'extension mesurée des constructions existantes visées au 7<sup>ème</sup> alinéa du paragraphe 1.2.2.4.

##### - Espace non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris des clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces dans le respect des retraits imposés à la règle générale.

## b. Autres prescriptions

Des **implantations différentes** de celles fixées ci-avant, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle générale, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin** ; elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **implantation d'une construction au sein d'un périmètre d'intérêt patrimonial** délimité au document graphique du règlement ou identifié en tant qu'**élément bâti patrimonial** au document graphique du règlement dès lors que le choix d'implantation de la construction est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels - arbres remarquables », ou sous la légende « espaces végétalisés à valoriser » ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, que des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des espaces publics ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** de la construction, telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la limite de référence, une localisation au contact de plusieurs limites de référence (terrain d'angle notamment,...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation différente ;
- **isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire** en saillie des façades d'une construction existante à la date d'approbation du PLU-H, implantée sur la limite de référence, dès lors que ces dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 2.2.1 - Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fonds de parcelle, celles qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 2.1.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence constituent des limites séparatives latérales. La limite opposée à la limite de référence constitue une limite de fond de parcelle. Dans l'acception courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration théorique en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la limite de référence, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

### 2.2.2 - Champ d'application

#### 2.2.2.1 - Les bandes de constructibilité

Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions ; elles sont mesurées parallèlement à la limite de référence ou à la ligne d'implantation.

Les règles d'implantation des constructions varient selon que ces dernières se situent :

- a. zone UPr5 :
  - dans la bande de constructibilité principale d'une profondeur de 15 m ;
  - ou au-delà de celle-ci.
- b. secteur de zone UPr5a :
  - dans la bande de constructibilité principale d'une profondeur de 13 m ;
  - ou au-delà de celle-ci.

#### 2.2.2.2 - Les règles relatives aux bandes de constructibilité ne sont pas applicables :

- a. en présence d'un plan masse ;
- b. dans les polygones d'implantations figurant aux documents graphiques.

### 2.2.3 - Modalités de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

- a. **Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels** dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

- b. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :
- **les débords de toiture**, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
  - **les saillies traditionnelles**, les éléments architecturaux, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
  - **les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire** dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre par rapport au nu général de la façade.
  - les parties enterrées de la construction.

## 2.2.4 - Règles d'implantation

### 2.2.4.1 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées :

- **dans la bande de constructibilité principale**, en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre ;
- **dans la bande de constructibilité secondaire**, sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait de ces dernières, en cohérence avec l'implantation et les caractéristiques du bâti existant, des constructions avoisinantes et de la morphologie urbaine environnante.

### 2.2.4.2 - Règles alternatives

Des implantations différentes de celles fixées ci-avant sont imposées dans les cas suivants :

#### a. Prescriptions graphiques

- **Ligne d'implantation**

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

- **Polygones d'implantation**

Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation sont repérés graphiquement.

- **Dans les polygones d'implantation** : La règle générale ci-avant ne s'applique pas aux constructions, travaux ou ouvrages admis au paragraphe 1.2.2.4, qui doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

- **En dehors du polygone d'implantation** : La règle générale ci-avant ne s'applique pas aux constructions, travaux ou ouvrages admis au paragraphe 1.2.2.4 situés à l'extérieur de la délimitation de leur emprise, dont l'implantation n'est pas réglementée, à l'exception de l'extension mesurée des constructions existantes visées au 7<sup>ème</sup> alinéa du paragraphe 1.2.2.4.

### - Espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés dans la règle générale.

### - Prescription de continuité ou de discontinuité obligatoire

Dès lors que figurent aux documents graphiques :

- une prescription de continuité obligatoire, les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ; toutefois, dans les opérations d'ensemble, l'ordre continu des constructions peut être interrompu dès lors que ladite interruption autorise le débouché sur une voie publique ou privée de la desserte interne de l'opération projetée ;
- une prescription de discontinuité obligatoire, les constructions doivent être implantées en ordre discontinu, dans le respect des dispositions de la règle générale qui ne lui sont pas contraires.

### - Plan masse

En présence d'un plan masse, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de son emprise ou dans le respect des emprises des constructions inscrites dans le plan masse.

## b. Autres prescriptions

Des implantations différentes de celles fixées ci-avant peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **servitude de cour commune** établie en application du code de l'urbanisme ;
- **servitude d'utilité publique, servitude privée** ou espace de desserte interne à une opération ne permettant pas une implantation en limite séparative ;
- **aménagement, surélévation, ou extension** d'une construction existante implantée différemment de la règle générale ;
- **construction réalisée en contiguïté d'une autre construction** implantée sur un terrain voisin ; elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante**, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **implantation d'une construction au sein d'un périmètre d'intérêt patrimonial délimité** au document graphique du règlement ou identifié en tant qu'**élément bâti patrimonial** au document graphique du règlement dès lors que le choix d'implantation de la construction est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial ;

- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels - arbres remarquables », ou sous la légende « espaces végétalisés à valoriser » ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, que des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des espaces publics ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** de la construction, telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la limite de référence, une localisation au contact de plusieurs limites de référence (terrain d'angle notamment,...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation différente ;
- **isolation ou mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie** des façades d'une construction existante à la date d'approbation du PLU-H, présentant un retrait inférieur à celui exigé par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieur à celui exigé par la règle, dès lors que ces dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

### 2.3.1 - Définition et modalités de calcul

La distance séparant les constructions non accolées, implantées sur un même terrain, est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

- a. **Sont compris** dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.
- b. **Ne sont pas compris** dans le calcul du retrait :
  - **les débords de toiture**, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
  - **les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels**, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
  - **les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire** dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre par rapport au nu général de la façade.
  - **les parties enterrées de la construction** ainsi que les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 mètre à compter du sol naturel.



## 2.3.2 - Règles d'implantation

### 2.3.2.1 - Règle générale

- a. Les constructions doivent être implantées dans le respect des dispositions du règlement de l'AVAP des gratte-ciel de Villeurbanne, tel qu'annexé au PLU-H.
- b. **En l'absence de telles dispositions**, les constructions en vis-à-vis doivent être implantées les unes par rapport aux autres à une distance au moins égale au tiers de la hauteur de la construction projetée.

### 2.3.2.2 - Règles alternatives

#### a. Prescriptions graphiques

Des implantations différentes de celles fixées ci-avant sont imposées dans les cas suivants :

##### - Ligne d'implantation

Dès lors qu'une **ligne d'implantation** est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

##### - Polygones d'implantation

Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation sont repérés graphiquement.

- **Dans les polygones d'implantation** : La règle générale ci-avant ne s'applique pas aux constructions, travaux ou ouvrages admis au paragraphe 1.2.2.4, qui doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

- **En dehors du polygone d'implantation** : La règle générale ci-avant ne s'applique pas aux constructions, travaux ou ouvrages admis au paragraphe 1.2.2.4 situés à l'extérieur de la délimitation de leur emprise, dont l'implantation n'est pas réglementée, à l'exception de l'extension mesurée des constructions existantes visées au 7ème alinéa du paragraphe 1.2.2.4.

##### - Espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des dispositions de la règle générale qui ne lui sont pas contraires.

##### - Plan masse

En présence d'un plan masse, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de son emprise ou dans le respect des emprises des constructions inscrites dans le plan masse.

## b. Autres prescriptions

Des implantations différentes de celles fixées ci-avant peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;**
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante**, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **implantation d'une construction au sein d'un périmètre d'intérêt patrimonial** délimité au document graphique du règlement ou identifié en tant qu'**élément bâti patrimonial** au document graphique du règlement dès lors que le choix d'implantation de la construction est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels - arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à valoriser » ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **dans le cas où l'une des constructions constitue une annexe** telle que garages, abris de jardin ;
- **réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation différente ;
- **isolation ou mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire** en saillie des façades d'une construction existante à la date d'approbation du PLU-H, présentant une distance inférieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieure à celle exigée par la règle, dès lors que ces dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.4 - Emprise au sol des constructions

### 2.4.1 - Définition

2.4.1.1 - L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale sur un plan horizontal :

- a. **Sont compris dans l'emprise au sol des constructions**, les balcons, oriels et les constructions annexes.
- b. **Ne sont pas compris dans l'emprise au sol des constructions** :
  - **les débords de toiture**, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;

- **les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux**, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
- **les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire** dont la profondeur est inférieure ou égale, par rapport au nu général de la façade, à 0,80 mètre lorsqu'ils sont implantés au niveau du plancher haut du dernier niveau situé avant le VETC, à 0,40 mètre lorsqu'ils sont implantés à tout autre niveau ;
- **les constructions ou parties de construction ayant une hauteur maximale de 0,60 mètre** à compter du sol naturel.

**2.4.1.2 - Le coefficient d'emprise au sol** exprime le rapport entre la superficie de l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain.

#### **2.4.2 - Champ d'application**

Les dispositions édictées par la règle générale ne sont pas applicables :

- a. aux travaux d'aménagement, de surélévation ou d'extension** réalisés :
- sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU-H ayant une emprise au sol supérieure ou égale à celle définie par la règle ci-après ;
  - ou sur des constructions situées à l'extérieur des polygones d'implantation,

dès lors qu'ils ont pour effet d'augmenter l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU-H de 5 % au plus ;

- b. aux constructions travaux ou ouvrages à destination commerciale**, dès lors qu'ils sont situés en rez-de-chaussée des constructions et dans un périmètre de polarité commerciale ou le long des linéaires commerciaux ou toutes activités repérés aux documents graphiques ;
- c. aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;**
- d. à l'isolation ou mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire** en saillie des façades d'une construction existante à la date d'approbation du PLU-H, présentant une emprise au sol supérieure à celle exigée par la règle, ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que ces dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

#### **2.4.3 - Règle**

##### **2.4.3.1 - Règle générale**

- a. dans la bande de constructibilité principale**, le coefficient d'emprise au sol maximum est de 100 % ;

- b. **au-delà de la bande de constructibilité principale**, le coefficient d'emprise au sol maximum est limité à l'emprise au sol des constructions existantes, augmentée de 10 % .

#### 2.4.3.2 - Règles alternatives

Des emprises au sol différentes de celles déterminées ci-avant sont imposées dans les cas suivants :

- a. **Coefficient d'emprise au sol graphique**

Lorsqu'un coefficient d'emprise au sol est inscrit aux documents graphiques, la valeur indiquée graphiquement se substitue à celle fixée ci-avant.

- b. **Polygones d'implantation**

Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation sont repérés graphiquement.

- **Dans les polygones d'implantation** : La règle générale ci-avant ne s'applique pas aux constructions, travaux ou ouvrages admis au paragraphe 1.2.2.4, qui doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

- **En dehors du polygone d'implantation** : La règle générale ci-avant ne s'applique pas aux constructions, travaux ou ouvrages admis au paragraphe 1.2.2.4 situés à l'extérieur de la délimitation de leur emprise, qui n'est pas réglementée, à l'exception de l'extension mesurée des constructions existantes visées au 7<sup>ème</sup> alinéa du paragraphe 1.2.2.4 et à l'article 2.4.2. ci-avant.

- c. **Espaces non aedificandi**

Dans les espaces non aedificandi inscrits aux documents graphiques, aucune construction, y compris les parties enterrées, mais à l'exception des clôtures, ne peut être implantée.

- d. **Plan masse**

En présence d'un plan masse, l'emprise au sol des constructions doit :

- lorsqu'elle est imposée correspondre à celle délimitée au plan masse ;
- lorsqu'elle est maximale s'inscrire à l'intérieur de celle délimitée au plan masse.

## 2.5 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est déterminée par trois règles (hauteur des façades, enveloppe maximale et nombre de niveaux) qui s'appliquent concomitamment.

**Des dispositions différentes peuvent être édictées par le règlement de l'AVAP des Gratte-Ciel de Villeurbanne** qui complètent ou se substituent alors, en tout ou partie, aux règles de droit commun.

## 2.5.1 - Hauteur maximale de façade

### 2.5.1.1 - Définition et modalités de calcul

Les modalités de calcul de la hauteur maximale de façade sont différentes selon l'implantation de la construction par rapport à la limite de référence :

- a. **pour les constructions implantées à une distance inférieure ou égale à 3 mètres de la limite de référence**, la hauteur maximale des façades est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point le plus haut de la façade et la hauteur altimétrique de la limite de référence au droit de ce point.

Toutefois dans le cas d'une construction implantée sur un terrain en pente, la façade prise en compte pour le calcul de la hauteur est celle donnant sur la limite de référence.

- b. **pour les constructions implantées à une distance supérieure à 3 mètres de la limite de référence**, la hauteur maximale des façades est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point le plus haut de la façade et le sol naturel avant travaux.

Lorsque la limite de référence où le terrain considéré est en pente suffisante, la face des constructions est divisée en section n'excédant pas 20 mètres de longueur, et la hauteur mesurée uniquement au milieu de chacune de ces sections.

**Sont exclus** du calcul de la hauteur :

- **les pignons**, dès lors qu'ils ne sont pas édifiés le long de la limite de référence ;
- **les ouvrages techniques, tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseur, éléments architecturaux** dès lors qu'ils demeurent ponctuels.

### 2.5.1.2 - Règle générale

La règle de hauteur de façade est différente selon que la construction se situe :

- a. dans la bande de constructibilité principale; il s'agit alors de la **hauteur sur voie** ; elle s'applique à toute façade ou portion de façade d'une construction implantée dans ladite bande.
- b. au-delà de la bande définie ci-avant ; il s'agit alors de la **hauteur d'ilot** ; elle s'applique aux façades ou portions de façade des constructions implantées au-delà de ladite bande.

- **La hauteur sur voie est indiquée aux documents graphiques.** En l'absence de prescriptions graphiques, elle est déterminée par rapport à la largeur de la voie concernée et selon les dispositions contenues dans le tableau ci-dessous, sans pouvoir excéder celle fixée pour la hauteur d'îlot.

Largeur de la voie (en mètres)	Hauteur sur voie (en mètres)
≤ 9	7
9,01 à 11	10
11,01 à 13	13
13,01 à 16	16
16,01 à 19	19
19,01 à 22	22
22,01 et plus	25

Lorsque la construction est édifiée à l'intersection de deux voies autorisant des hauteurs différentes, la hauteur la plus élevée peut être appliquée sur l'autre voie sur une distance qui ne peut excéder l'épaisseur de la construction implantée le long de la voie autorisant la hauteur la plus importante.

Dès lors que cette disposition ne peut être appliquée du fait de la configuration particulière du terrain d'assiette de la construction, la distance ci-avant indiquée pourra être majorée sans toutefois pouvoir excéder 20 mètres, de façon à améliorer l'articulation des volumes.

Lorsqu'un terrain, traversant un îlot, donne sur deux voies opposées distantes de moins de 40 mètres, chaque hauteur sur voie s'applique respectivement sur la moitié de la profondeur du terrain.

- **La hauteur d'îlot est indiquée aux documents graphiques, à l'intérieur de la délimitation de l'emprise de ces îlots.**

### 2.5.2 - Le couronnement

Les constructions doivent s'inscrire dans un volume de couronnement délimité par des plans inclinés de pente un pour deux dont l'accroche se situe au point le plus haut de la façade, selon les hauteurs de façade autorisées et incluant le cas échéant les débords de toiture.

Un couronnement différent est admis ou imposé dès lors qu'il est justifié par la volumétrie des constructions limitrophes.

Au-delà du volume enveloppe défini ci-avant, seuls sont autorisés les ouvrages tels que cheminées, garde corps ajourés et ouvrages d'architecture décoratifs ; les installations techniques doivent être incluses dans le volume enveloppe et être couvertes.

## 2.5.3 - Les niveaux

### 2.5.3.1 - Définition

**Un niveau** est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher qui lui est immédiatement supérieur.

**Un rez-de-chaussée** est le premier niveau d'une construction, dépassant en tout ou partie, de plus de 1,20 m du sol naturel.

### 2.5.3.2 - Nombre de niveaux en façade

Le nombre maximum de niveaux, y compris les rez-de-chaussée, pouvant être réalisés est défini par rapport à la hauteur de la façade autorisée et selon le tableau ci-après :

Hauteur de façade autorisée (en mètres)	Nombre de niveaux
≤ 10	3
10,01 à 13	4
13,01 à 16	5
16,01 à 20,50	6
20,51 à 22	7
22,01 à 25	8
à partir de 25 mètres	un niveau supplémentaire par tranche de 3 mètres

Ne sont pas compris dans le calcul des niveaux :

- a. **les sous-sols** dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 1m20 (niveau supérieur de la dalle) ;
- b. **le niveau situé dans le volume de couronnement** défini ci-avant, dès lors :
  - que la surface du plancher bas de ce volume ne se situe pas plus bas que 1 mètre en dessous de la hauteur de façade ;
  - que ce volume de couronnement ne comporte pas plus d'un niveau habitable.

Il peut être imposé que la hauteur des rez-de-chaussée soit augmentée pour se mettre en harmonie avec la façade des constructions contiguës.

Pour les terrains situés en contrebas de la limite de référence, les parties de construction situées en dessous du niveau de rez-de-chaussée peuvent être partiellement affectés à une destination autorisée dans la zone, dès lors qu'elles n'occupent pas plus d'un niveau.

### 2.5.4 - Règles alternatives

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-avant peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- a. **travaux d'aménagement, d'extension des constructions existantes** ayant une hauteur différente de celle fixée ci-avant, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
- b. **constructions, travaux ou ouvrages** qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, nécessitent des hauteurs plus importantes ;
- c. constructions insérées au sein de constructions d'une hauteur différente de celles fixées ci-avant afin de garantir un épannelage harmonieux ;
- d. **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou autres limites de référence (terrain d'angle notamment,...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- e. **réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une hauteur différente ;
- f. **isolation par surélévation d'une toiture d'une construction** existante à la date d'approbation du PLU-H présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

## CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE

---

### 3.1 - Objectifs

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent :

- a. tenir compte de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
- b. de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
- c. de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
- d. de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.



## 3.2 - Paysagement des espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

Ce traitement paysager doit être réalisé dans les conditions suivantes : les espaces libres doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale, en quantité et qualité suffisantes.

**En outre, ils doivent être réalisés conformément aux dispositions du règlement de l'AVAP des gratte-ciel de Villeurbanne, annexé au présent PLU-H.**

## 3.3 - Règles alternatives

### 3.3.1 - Espaces non aedificandi et préservation des vues

Dans les espaces non aedificandi ou dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager doit être conçu pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.

### 3.3.2 - Plan masse

En présence d'un plan masse, les aménagements paysagers et les plantations doivent être réalisés dans le respect ou en compatibilité avec les indications figurant au plan masse. Dans le cas où de telles indications ne figurent pas au plan masse, il y a lieu d'appliquer les dispositions du paragraphe relatif au paysagement des espaces libres.

## 3.4 - Ensembles à protéger

### 3.4.1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur ; « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

### 3.4.2 - Les plantations sur le domaine public

Les plantations sur le domaine public localisées aux documents graphiques doivent être préservées. À ce titre, tous les travaux susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être mis en œuvre qu'à la double condition de poursuivre un objectif d'intérêt général et de compenser dans la mesure du possible les sujets abattus, dès lors que cette compensation est compatible avec les travaux projetés.

### 3.4.3 - Les espaces végétalisés à valoriser

Les espaces végétalisés à valoriser, localisés aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'une mise en valeur.

À ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée, pour partie au moins, par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec le maintien des espaces végétalisés à valoriser localisés aux documents graphiques.

## CHAPITRE 4 - LA QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

---

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques dominantes de la zone et être réalisé conformément aux dispositions du règlement de l'AVAP des Gratte-Ciel, tel qu'annexé au PLU-H.

## CHAPITRE 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

---

### 5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 5.2 - Stationnement

#### 5.2.1 - Normes relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et aux deux-roues non motorisés, ainsi que leurs modalités de calcul se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

#### 5.2.2 - Modalités de réalisation des aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, usages des sols et nature d'activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Les places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol.

Cette disposition ne s'applique pas :

- a. aux places existantes en surface et conservées dans le cadre d'un changement de destination des constructions ;
- b. aux activités industrielles ou artisanales ;
- c. aux places destinées au déchargement des camions, livraisons, ambulances ;
- d. aux places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite ;
- e. aux garages en silo ;
- f. dès lors que le projet comporte quatre emplacements indépendants au moins dans une construction existante, avec un seul accès.

Lorsque le projet comporte plusieurs niveaux superposés de stationnement en sous-sol, ou en présence d'un parking mécanisé, le dépassement du sol naturel avant travaux par la dalle de couverture du niveau supérieur (hors terre végétale) peut être admis, dans la limite de 1,20 mètre.

La surface des dalles de couverture de stationnement en sous-sol doit faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale de qualité.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif.

## CHAPITRE 6 - LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

---

### 6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 6.2 - Assainissement

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 6.3 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.



## Zone UPr6

Zone assurant le développement de certains quartiers caractérisés par leur multifonctionnalité et la nécessaire maîtrise du rapport bâti non bâti et de la qualité urbaine et végétale afférente, à travers notamment une gestion graphique de l'emprise au sol des constructions.

Cette zone gère les secteurs (Girondins, opération 75 rue de Gerland à Lyon 7<sup>ème</sup>), qu'il convient d'organiser, au plan réglementaire, sur la base d'un projet urbain volontariste et maîtrisé.

### Rappels :

Outre les dispositions du présent règlement de zone s'appliquent également :

- Les définitions et dispositions communes prévues dans la partie 1 du règlement dès lors qu'elles ne figurent ni dans le règlement de la zone projet ni dans les « dispositions communes à l'ensemble des zones projet existantes » (UPr 1 à UPr7) ;
- Les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés soit dans la partie 1, soit dans le règlement de la zone projet, soit dans les « dispositions communes à l'ensemble des zones projet existantes » ;
- Les prescriptions d'urbanisme réglementaires et les dispositions des périmètres d'intérêt patrimonial et des éléments bâtis patrimoniaux figurant dans la partie III du règlement qui est intégrée dans le dossier de chaque commune.

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiée par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition dans la partie 1 ou dans les « dispositions communes à l'ensemble des zones projet existantes »

Il y a donc lieu de s'y reporter pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et en faire une juste application

## CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE ET AFFECTATION DES SOLS ET ACTIVITES

---

### 1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites

- a. Les affouillements ou exhaussements des sols ainsi que les dépôts et stockages de matériaux, non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone ;
- b. Les aires de stockage en plein air ou les aires de démolition des véhicules usagés ;
- c. Les stationnements sous forme de boxes en surface ;
- d. l'aménagement, d'initiative privée, de terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage, ou de terrains destinés à recevoir des résidences démontables ;
- e. l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs, dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- f. l'implantation, hors des terrains aménagés à cet effet :
  - de résidence démontable,
  - de résidence mobile de loisirs et des gens du voyage,
  - d'habitation légère de loisirs, de caravane et de tente ;
- g. les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs.

### 1.2 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumises à conditions

- a. Les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat destinées principalement à la vente de biens et services, dès lors que leur surface de plancher est, par unité de commerce, au plus égale à 100 m<sup>2</sup> ou au plafond indiqué dans les périmètres de polarité commerciale figurant aux documents graphiques du règlement.

Ce seuil n'est pas applicable aux commerces liés aux deux-roues et à l'automobile (tel que vente de véhicules, concessions automobiles...).

Dans tous les cas, est admise une augmentation de 10% de la surface de plancher destinée au commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU-H.

- b. Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, dans la limite de 40 chambres ou du plafond indiqué dans les périmètres de polarité d'hébergement hôtelier et touristique\* figurant aux documents graphiques du règlement.

Dans tous les cas, est admise une augmentation de 20% du nombre de chambres existantes à la date d'approbation du PLU-H ;

- c. **Les constructions à destination de bureau**, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale à 5 000 m<sup>2</sup> ou au plafond indiqué dans les périmètres de polarité bureau figurant aux documents graphiques du règlement. qu'il s'agisse d'une construction neuve ou d'une extension ;
- d. **Les constructions à destination d'activités industrielles ou artisanales**, dès lors qu'ils sont compatibles avec le milieu environnant
- e. **Les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des différents réseaux ou services urbains** ou à l'exécution d'un service public en régie ou concédé liée à la gestion, l'entretien et l'exploitation des cours d'eau, sous réserve d'insertion paysagère ;
- f. **Les changements de destination des constructions existantes** ou des parties de construction existantes, situées au-delà de la bande constructible représentée par la bande de CES 100%, dans la limite de la SDP existante à la date d'approbation du PLU-H, à la triple condition que :
- l'état et la structure de la construction permettent ce changement de destination ;
  - l'emprise au sol des constructions sur le tènement n'excède pas 85% ;
  - les règles posées par les chapitres 1, 3, 4 et 5 du règlement soient respectées.
- g. **Les garages en rez-de-chaussée**, réalisés dans des constructions existantes, à condition :
- d'une part qu'ils comportent au moins 4 emplacements indépendants et un seul accès direct sur la voie publique ;
  - d'autre part que le rez-de-chaussée ne soit pas affecté par un linéaire « toutes activités » ou un linéaire « artisanal et commercial » repéré aux documents graphiques.
- h. La façade sur voie des rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme :
- **linéaire « artisanal et commercial »** : doit être obligatoirement affectée à des activités artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services commerciales de détail, cafés, restaurants, hébergement hôtelier et touristique (s'agissant de leurs parties ou locaux communs non affectés exclusivement à l'hébergement), cinéma ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics ; sont interdits les bureaux et services.
  - **linéaire « toutes activités »** : doit être obligatoirement affectée à des activités artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services, commerciales de détail, cafés, restaurants, hébergement hôtelier et touristique (s'agissant de leurs parties ou locaux communs non affectés exclusivement à l'hébergement), cinéma, de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, bureaux, artisanat du secteur de la construction ou de l'industrie ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Cette obligation s'applique également dans le cas d'une construction située à l'angle de 2 rues, sur le retour de façade de construction non affectée par un linéaire « toutes activités » ou « artisanal et commercial », sur une distance correspondant à l'épaisseur de la dite construction.

Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire et s'établissent sur une profondeur minimale de 7 mètres à compter de la façade de la construction, ou de la construction lorsque cette dernière a une profondeur inférieure à 7 mètres ;

Toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès aux places de stationnement automobile, places de stationnement pour les vélos, locaux techniques, locaux de gardiennage ;

i. **Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation**, sont repérés graphiquement -

- **les constructions, travaux et ouvrages** admis par le règlement doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement.

Toutefois à l'extérieur de la délimitation graphique du polygone d'implantation, sont admis :

- **les ouvrages d'infrastructure terrestre** et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou le maintien de la sécurité routière, fluviale et ferroviaire ;

- **les constructions, travaux et installations nécessaires au fonctionnement des différents réseaux** et des services urbains ou à l'exécution d'un service public en régie ou concédé liée à la gestion, l'entretien et l'exploitation des cours d'eau ;

- **les constructions, travaux, aménagements, équipements et réseaux** nécessaires au fonctionnement, à la desserte, ou à l'accès au stationnement des constructions, ouvrages ou installations admis dans la zone ;

- **les clôtures** et les murs de soutènement ;

- **les constructions, travaux, ouvrages ou installations** dont la hauteur n'excède pas le niveau du sol naturel avant travaux ;

- **l'extension des constructions existantes** dans une limite de 5 % de leur emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU-H et dans le respect des autres dispositions du règlement.

- l'aménagement des espaces libres ;

- **le stationnement en surface** ou sur le terrain d'assiette de la construction ;



- les éléments de construction suivants :
  - **les débords de toiture**, dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre, par rapport au nu général de la façade ;
  - **les éléments architecturaux et/ou de modénature** (tels que corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres), dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre, par rapport au nu général de la façade;
  - **les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire** dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre par rapport au nu général de la façade.
- j. **Sur les terrains urbains cultivés et non bâtis pour le maintien des continuités écologiques**, inscrits aux documents graphiques : seuls sont admis les travaux, ouvrages, installations et constructions légères, destinés à leur gestion ou leur mise en valeur.

## CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

---

### 2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

Le terme « limite de référence » désigne les limites :

- a. **des voies publiques ou privées** ouvertes à la circulation générale ;
- b. **des places** ;
- c. **des emplacements réservés** destinés à la création, à l'élargissement ou à l'extension des dites voies et places ;
- d. **des marges de recul**, dès lors qu'elles sont inscrites dans les documents graphiques ;

Toutefois ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition les servitudes de passage et les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

- a. **les parties de construction constituant des dépassements ponctuels** de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;
- b. **les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre** de porte-à-faux par rapport à la façade ;
- c. **les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire** dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre par rapport au nu général de la façade ;
- d. **les clôtures.**

### 2.1.1 - Règle générale

Les constructions principales doivent s'implanter en limite de référence.

### 2.1.2 - Règles alternatives

**Une implantation différente de celle fixée par la règle générale peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :**

- a. **lorsque le retrait ne concerne que le rez-de-chaussée**, à condition que le projet se raccorde avec les constructions voisines ;
- b. **pour favoriser une homogénéité dans l'implantation du bâti** lorsque le projet est compris entre deux sections d'une même voie de largeurs différentes et prendre en compte l'ordonnement des îlots voisins ;
- c. **pour les constructions dont la longueur de façade sur voie** est supérieure à 40 mètres ;
- d. **à l'occasion des constructions nouvelles**, sous forme de pans coupés aux angles des voies, pour permettre une meilleure visibilité ;
- e. **pour permettre à tout ou partie de la construction projetée de venir s'implanter contre le mur pignon d'une construction existante**, implantée en limite séparative latérale ;
- f. **dans le cas d'un terrain desservi par au moins deux voies sur deux côtés opposés**, si les dimensions du terrain sont telles que l'application des autres articles oblige à ne construire que le long d'une seule voie ;
- g. **pour les travaux d'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante**, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- h. **pour les équipements d'intérêt collectif et services publics**, en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
- i. **pour préserver un espace boisé classé, un boisement ou un arbre isolé**. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions ;
- j. **pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante**, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- k. **pour l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire** en saillie des façades d'une construction existante à la date d'approbation du PLU-H, implantée sur la limite de référence, dès lors que ces dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

### 2.1.3 - Le traitement des retraits par rapport à la voie

Lorsqu'une construction peut s'implanter en retrait en application du présent règlement, aucune partie du sous-sol de cette construction dépassant du sol naturel (notamment les gaines de ventilation) n'est autorisée dans la bande de retrait. En cas d'espace boisé classé, de boisement ou d'arbre isolé, aucune construction, y compris enterrée, n'est autorisée dans la bande du retrait, sauf en cas d'impossibilité manifeste.

### 2.1.4 - Les vitrines et terrasses commerciales

Les dispositions de cet article peuvent ne pas être appliquées pour les vitrines et terrasses des commerces, sous réserve des règles liées à la domanialité publique, à la sécurité, aux réseaux divers et à l'aspect des constructions.

### 2.1.5 - Les polygones d'implantation

Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation sont repérés graphiquement.

- **Dans les polygones d'implantation** : La règle générale du 2.1.1 ci-avant ne s'applique pas aux constructions, travaux ou ouvrages admis au « i » du paragraphe 1.2, qui doivent être implantés à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

- **En dehors du polygone d'implantation** : La règle générale du 2.1.1 ci-avant ne s'applique pas aux constructions, travaux ou ouvrages admis au « i » du paragraphe 1.2 situés à l'extérieur de la délimitation de leur emprise, dont l'implantation n'est pas réglementée, à l'exception de l'extension des constructions existantes visées au 7<sup>ème</sup> alinéa du « i » du paragraphe 1.2.

### 2.1.6 - Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

### 2.1.7 - Les espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées doivent être implantées au-delà de ces espaces.

## 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

- a. les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;
- b. les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
- c. les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre par rapport au nu général de la façade.

- d. les ouvrages ou terrasses extérieurs dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 0,60 mètre (1,20 mètre s'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol) ;
- e. les clôtures.

## 2.2.1 - Règle générale

### 2.2.1.1 – Détermination de la règle applicable

- a. En présence de prescriptions graphiques, les constructions doivent s'implanter :
  - soit en ordre continu en cas de prescription graphique de continuité obligatoire figurant dans les documents graphiques ; Toutefois, dans les opérations d'ensemble, l'ordre continu des constructions peut être interrompu dès lors que ladite interruption autorise le débouché sur une voie publique ou privée de la desserte interne à l'opération projetée ;
  - soit en ordre discontinu en cas de prescription graphique de discontinuité obligatoire figurant dans les documents graphiques.
- b. En l'absence de prescriptions graphiques, l'implantation des constructions doit respecter :
  - soit les dispositions relatives à l'implantation en ordre continu ;
  - soit les dispositions relatives à l'implantation des constructions en ordre discontinu.

### 2.2.1.2 – Constructions en ordre continu

Les constructions doivent s'implanter d'une limite séparative latérale à l'autre, dans la bande constructible représentée par la légende « CES 100 % » figurant sur les documents graphiques en bordure de la limite de référence. Toutefois, dans les opérations d'ensemble, l'ordre continu des constructions peut être interrompu dès lors que ladite interruption autorise le débouché sur une voie publique ou privée de la desserte interne à l'opération projetée.

Les constructions doivent s'implanter jusqu'en limite de bande de CES 100% lorsque celle-ci est interrompue avant la limite latérale de propriété.

Dans le cas d'un terrain dont la longueur de façade sur voie est supérieure à 40 mètres, il peut être imposé que la continuité de la construction fasse l'objet de retraits ou de percées visuelles, de façon à introduire des rythmes.

En outre, il est possible de réaliser des constructions ou parties de construction au-delà de la bande constructible représentée par la légende CES 100% à condition que celles-ci respectent les prospectus édictés au paragraphe 2.2.1.3 « Constructions en ordre discontinu » ci-après.

Tout point de la construction doit être éloigné de la limite séparative opposée à l'alignement d'une distance au moins égale à 4 mètres.

### 2.2.1.3 Constructions en ordre discontinu

Le prospect des constructions par rapport aux limites séparatives est au moins égal en tout point au tiers de la hauteur totale de la façade de la construction projetée en ce point dans le cas de faces étroites, à la moitié de la hauteur totale de la façade de la construction projetée en ce point dans les autres cas, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

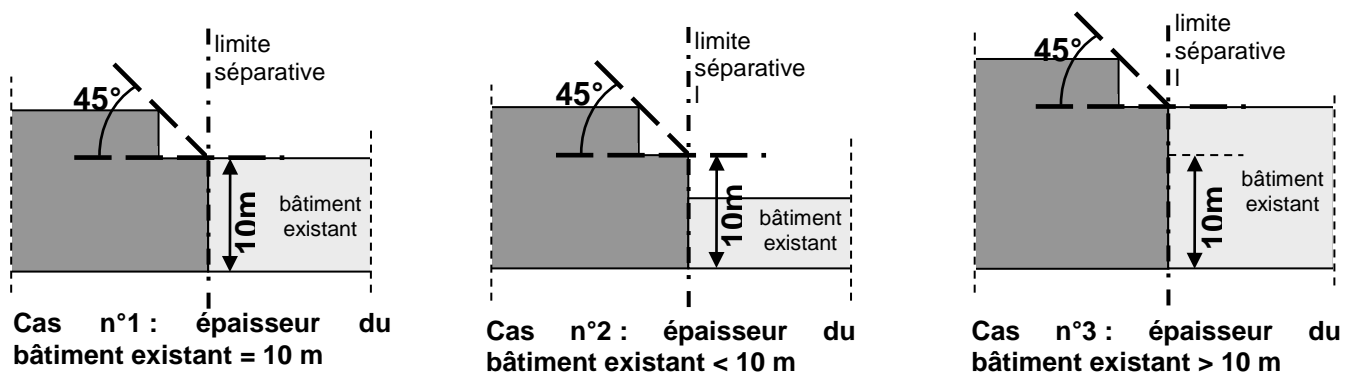
Toutefois, le prospect des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas imposé :

- aux faces de la construction projetée contiguës au mur pignon d'une construction existante, implantée en limite séparative latérale ;
- aux seules parties des constructions dont la hauteur en limite de propriété est inférieure ou égale à 3,5 mètres, ou 5 mètres s'il s'agit d'activités industrielles, artisanales ou commerciales, et situées dans une bande de 4 mètres à compter de la limite séparative. De plus, la longueur d'appui sur limite séparative de toutes les constructions de l'unité foncière ne doit pas excéder le tiers du périmètre du terrain ;
- pour permettre l'implantation en limite latérale de constructions d'habitation dont la hauteur ne dépasse pas R+1+combles, sur la distance du prospect, lorsque la façade sur voie du terrain est inférieure à 18 mètres, pour les terrains existant à la date d'approbation de PLU-H. Ces constructions doivent toutefois respecter le prospect par rapport à la limite de fond de parcelle.

### 2.2.2 - Règles alternatives

2.2.2.1 - En cas d'accolement avec une construction existante implantée en limite séparative, il peut être imposé que la bande constructible soit limitée à l'épaisseur de la construction contiguë, sur une longueur de façade égale à la distance de prospect des constructions en ordre discontinu défini ci-avant. La construction nouvelle doit donc s'inscrire dans une enveloppe définie d'une part par l'épaisseur de la construction contiguë, sans pouvoir être inférieure à 10 mètres, d'autre part par un angle de 45°, défini selon les schémas ci-dessous.

Schéma à titre indicatif, vue en plan



#### 2.2.2.2 – Des retraits de construction peuvent être imposés :

- a. pour préserver un débouché piétonnier ou un débouché de voirie repéré aux documents graphiques ;
- b. pour préserver un espace boisé ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions.

#### 2.2.2.3 - Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- a. **lorsqu'une servitude d'utilité publique ou une servitude privée** ne permet pas une implantation en limite séparative ou lorsqu'une servitude de cour commune est établie en application du Code de l'urbanisme ;
- b. **pour les équipements d'intérêt collectif et services publics**, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
- c. **pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions**, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- d. **pour l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire** en saillie des façades d'une construction existante à la date d'approbation du PLU-H, présentant un retrait inférieur à celui exigé par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieur à celui exigé par la règle, dès lors que ces dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

#### 2.2.3 - Les polygones d'implantation

Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation sont repérés graphiquement.

- **Dans les polygones d'implantation** : La règle générale du 2.1.1 ci-avant ne s'applique pas aux constructions, travaux ou ouvrages admis au « i » du paragraphe 1.2, qui doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

- **En dehors du polygone d'implantation** : La règle générale du 2.1.1 ci-avant ne s'applique pas aux constructions, travaux ou ouvrages admis au « i » du paragraphe 1.2 situés à l'extérieur de la délimitation de leur emprise, dont l'implantation n'est pas réglementée, à l'exception de l'extension des constructions existantes visées au 7<sup>ème</sup> alinéa du « i » du paragraphe 1.2.

#### 2.2.4 - Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

### 2.2.5 - Les espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, doivent être implantées au-delà de ces espaces.

## 2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

- a. Les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;
- b. Les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
- c. les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre par rapport au nu général de la façade.
- d. Les ouvrages ou terrasses extérieurs dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 0,60 mètre (1,20 mètre s'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol) ;
- e. Les clôtures.

### 2.3.1 - Règle générale

La distance séparant deux constructions non accolées ne peut être inférieure à 4 mètres.

### 2.3.2 - Règles alternatives

2.3.2.1 - Il peut être imposé que la continuité de la construction fasse l'objet de retraits ou de percées visuelles dans le cas d'un terrain dont la longueur de façade sur voie est supérieure à 40 mètres, de façon à introduire des rythmes dans les parties de construction, et ce indépendamment des prescriptions d'implantation en ordre continu visées au présent règlement.

2.3.2.2 - Des prospectifs supérieurs peuvent être imposés pour préserver un espace boisé ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions.

2.3.2.3 - Des implantations différentes de celles prévues dans le présent article peuvent être autorisées ou imposées :

- a. pour l'extension ou la surélévation des constructions d'habitation existantes (jusqu'à R+1+combles) et des locaux destinés à l'activité commerciale, industrielle ou artisanale ;

- b. **pour les équipements d'intérêt collectif et services publics**, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
- c. **pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante**, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- d. **pour l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire** en saillie des façades d'une construction existante à la date d'approbation du PLU-H, présentant une distance inférieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieure à celle exigée par la règle, dès lors que ces dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

### 2.3.3 - Les polygones d'implantation

Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation sont repérés graphiquement.

- **Dans les polygones d'implantation** : La règle générale du 2.1.1 ci-avant ne s'applique pas aux constructions, travaux ou ouvrages admis au « i » du paragraphe 1.2, qui doivent être implantés à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

- **En dehors du polygone d'implantation** : La règle générale du 2.1.1 ci-avant ne s'applique pas aux constructions, travaux ou ouvrages admis au « i » du paragraphe 1.2 situés à l'extérieur de la délimitation de leur emprise, dont l'implantation n'est pas réglementée, à l'exception de l'extension des constructions existantes visées au 7<sup>ème</sup> alinéa du « i » du paragraphe 1.2.

### 2.3.4 - Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

### 2.3.5 - Les espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) doivent être implantées au-delà de ces espaces.



## 2.4 - Emprise au sol des constructions

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol :

- a. **les ouvrages extérieurs et les terrasses inférieurs à 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel** (1,20 mètre lorsqu'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol). Ces hauteurs correspondent au niveau fini sur dalle, non compris la terre végétale et les clôtures ;
- b. **les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade** ;
- c. **les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire** dont la profondeur est inférieure ou égale, par rapport au nu général de la façade, à 0,80 mètre lorsqu'ils sont implantés au niveau du plancher haut du dernier niveau situé avant le VETC, à 0,40 mètre lorsqu'ils sont implantés à tout autre niveau ;
- d. **les couvertures des rampes d'accès des parkings** lorsque celles-ci ne sont pas incluses dans le bâtiment ;
- e. **l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire** en saillie des façades d'une construction existante à la date d'approbation du PLU-H, présentant une emprise au sol supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que ces dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

### 2.4.1 - Règle générale

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée conformément aux indications figurant sur les documents graphiques.

En l'absence d'indication graphique, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

### 2.4.2 - Règles alternatives

#### 2.4.2.1 - Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas :

- a. aux activités industrielles, artisanales ou commerciales ;
- b. aux équipements d'intérêt collectif et services publics en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public.

#### 2.4.2.2 - En cas de changement de destination d'une construction existante située au-delà de la bande constructible représentée par la légende CES 100%, l'emprise au sol des constructions sur le tènement ne doit pas excéder 85%.

### 2.4.2.3 - Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions implantées à l'intérieur des polygones d'implantation, repérés graphiquement.

Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation sont repérés graphiquement.

- **Dans les polygones d'implantation** : La règle générale du 2.4 ci-avant ne s'applique pas aux constructions, travaux ou ouvrages admis au « i » du paragraphe 1.2, qui doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

- **En dehors du polygone d'implantation** : La règle générale du 2.4 ci-avant ne s'applique pas aux constructions, travaux ou ouvrages admis au « i » du paragraphe 1.2 situés à l'extérieur de la délimitation de leur emprise, qui n'est pas règlementée, à l'exception de l'extension des constructions existantes visées au 7<sup>ème</sup> alinéa du « i » du paragraphe 1.2.

## 2.5 - Hauteur des constructions

### 2.5.1 - Hauteur maximale de façade

#### 2.5.1.1 Prescription de la hauteur maximale des façades

Les documents graphiques distinguent la hauteur sur voie et la hauteur d'îlot.

- **La hauteur sur voie**

La hauteur sur voie est indiquée dans les documents graphiques.

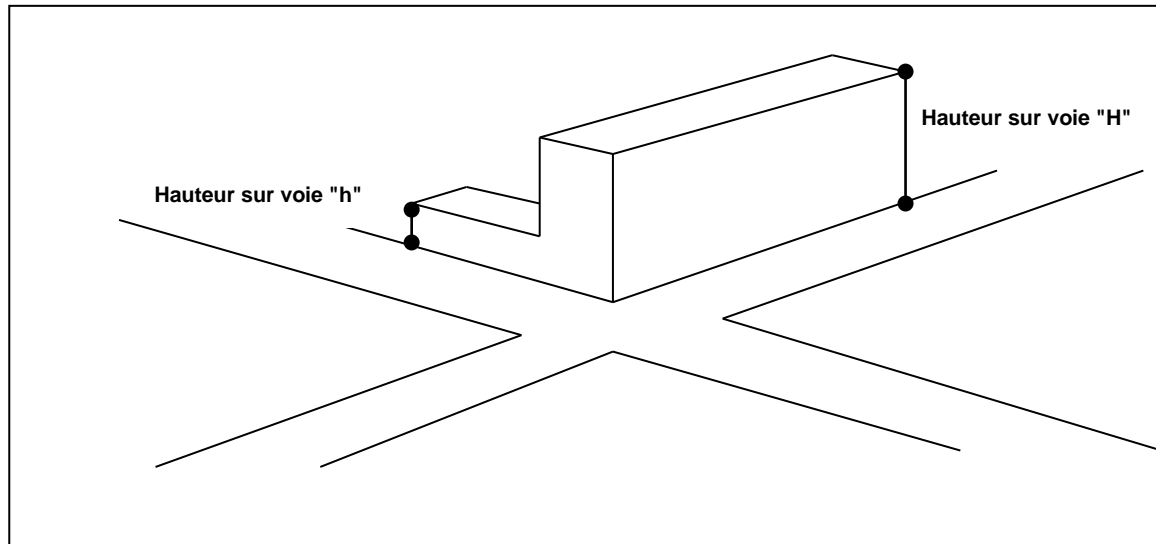
Elle s'applique à toute façade (ou portion de façade) d'une construction implantée dans les parties de terrain non soumises à une hauteur d'îlot.

A défaut d'indication graphique, elle est déterminée par rapport à la largeur de la voie concernée et selon le tableau ci-dessous, sans pouvoir excéder, dans ce cas, la hauteur d'îlot.

Largeur de la voie (en mètres)	Hauteur sur voie (en mètres)
≤ 9	7
9,01 à 11	10
11,01 à 13	13
13,01 à 16	16
16,01 à 19	19
19,01 à 22	22
22,01 et plus	25

Lorsque la construction est édifée à l'intersection de deux voies autorisant des hauteurs différentes, la hauteur sur voie la plus élevée peut être appliquée à l'autre voie sur une distance qui ne peut excéder l'épaisseur de la construction implantée le long de la voie autorisant la hauteur la plus importante.

Schéma à titre indicatif



Dans le cas où cette disposition ne peut être appliquée en raison de la configuration des terrains, la distance pourra être majorée, sans toutefois excéder 20 mètres, de façon à améliorer l'articulation des volumes.

Lorsqu'un terrain, traversant un îlot, donne sur deux voies opposées distantes de moins de 40 mètres, chaque hauteur sur voie s'applique respectivement sur la moitié de la profondeur du terrain.

- **La hauteur d'îlot**

La hauteur d'îlot s'applique aux façades (ou portions de façades) de constructions implantées dans les parties de terrains faisant l'objet d'une indication de hauteur d'îlot dans les documents graphiques, sous réserve des dispositions ci-avant.

Elle peut ne pas être réglementée lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et services publics, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public.

- **Dispositions applicables en présence d'un polygone d'implantation**

Dès lors qu'une valeur chiffrée est inscrite à l'intérieur de l'emprise d'un polygone d'implantation, la hauteur maximale de façade des constructions est déterminée par cette valeur et se substitue aux hauteurs sur voie et d'îlot édictées dans les alinéas précédents.

### 2.5.1.2 Modalités de calcul de la hauteur de façade

- **Pour les constructions implantées à une distance inférieure ou égale à 3 mètres de la limite de référence**

La hauteur maximale des façades est la différence d'altitude mesurée verticalement entre leur point le plus haut et le niveau altimétrique de la limite de référence.

Toutefois, dans le cas d'une construction implantée sur un terrain en pente, la façade prise en compte pour le calcul de la hauteur est celle donnant sur la limite de référence.

- **Pour les constructions implantées à une distance supérieure à 3 mètres de la limite de référence**

La hauteur maximale des façades est la différence d'altitude mesurée verticalement entre leur point le plus haut et le sol naturel avant travaux.

Dans tous les cas :

- a. les éléments suivants ne sont pas pris en compte :
  - les pignons dès lors qu'ils ne sont pas édifiés le long des limites de référence ;
  - les cheminées, garde-corps ajourés, et ouvrages d'architecture décoratifs (jacobines, lucarnes, pergolas, etc.) ;
  - les parties de constructions incluses dans le volume de couronnement, en retrait de 1,50 mètre par rapport au nu général de la façade.
- b. lorsque la limite de référence ou le terrain concerné est en pente, la façade des constructions est divisée en sections n'excédant pas 20 mètres de longueur, et la hauteur est mesurée seulement au milieu de chacune de ces sections.

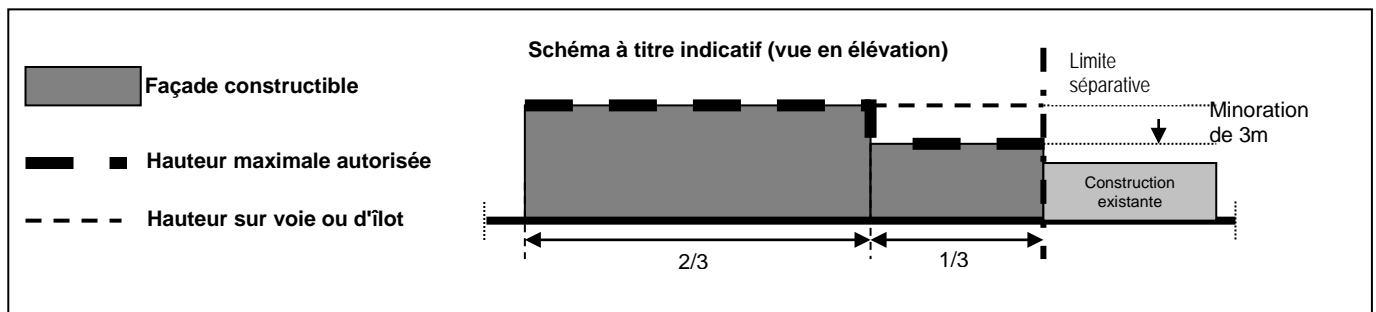
### 2.5.1.3 Règles alternatives

- **Modulation de la hauteur pour des motifs d'insertion dans l'environnement**

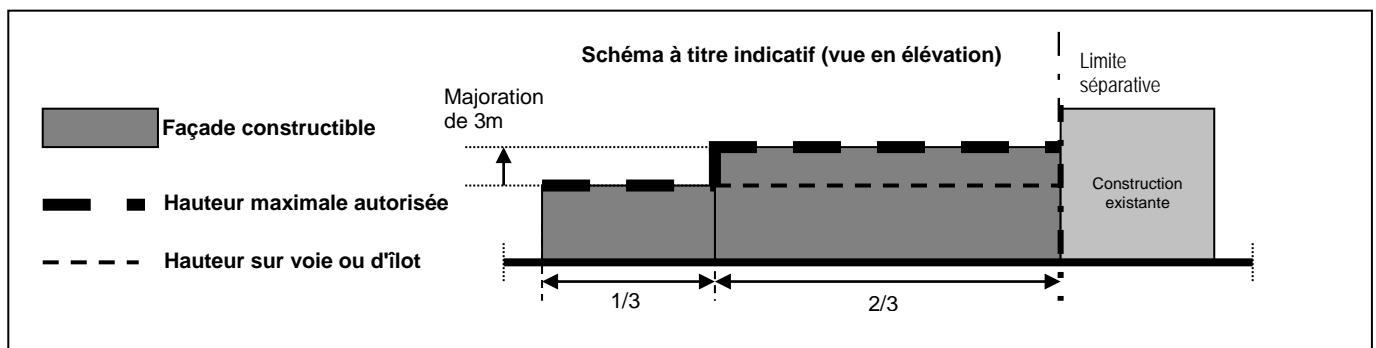
Une hauteur inférieure ou supérieure aux prescriptions définies ci-avant peut être imposée à tout ou partie de la construction, dans la limite de plus ou moins 3 mètres :

- pour mettre en harmonie la construction avec la hauteur des constructions implantées sur les terrains contigus ;
- en vue d'améliorer l'insertion paysagère du projet dans son environnement bâti ;
- dans le cas de constructions implantées le long des voies et places publiques sur un terrain situé en dénivelé par rapport à la voie ;
- dans le cas de constructions nécessitant des hauteurs de niveaux plus importantes (faux plafonds et autres équipements techniques), dès lors que le nombre de niveaux est inchangé ;
- dans le cas de travaux sur des constructions existantes ayant des hauteurs de niveaux plus importantes.

- En cas d'accolement au mur pignon d'une construction existante, implantée en limite séparative dans les conditions précitées, les règles suivantes sont applicables :
  - si la construction existante implantée en limite séparative présente une hauteur inférieure à la hauteur maximale autorisée, la hauteur maximale de la construction nouvelle est égale à la hauteur maximale autorisée minorée de 3 mètres, sur une longueur de façade au moins égale à 1/3 du linéaire bâti de la construction nouvelle.



- si la construction existante implantée en limite séparative présente une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée, la hauteur maximale de la construction nouvelle est égale à la hauteur maximale autorisée majorée de 3 mètres, sur une longueur de façade au plus égale aux 2/3 du linéaire bâti de la construction nouvelle.



- des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées selon les cas, aux :
  - a. travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente de celle fixée ci-avant, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
  - b. constructions, travaux, ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, nécessitent des hauteurs plus importantes ;
  - c. réalisations d'équipements d'intérêt collectif et services publics, dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente ;

- d. isolation par surélévation d'une toiture d'une construction existante à la date d'approbation du PLU-H présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

## 2.5.2 - Les niveaux

### 2.5.2.1 Rez-de-chaussée

La hauteur du rez-de-chaussée des locaux d'activité de toute nature ne peut être inférieure à 3,50 mètres, lorsqu'il s'agit de constructions neuves.

Il peut être imposé que la hauteur des rez-de-chaussée soit augmentée pour se mettre en harmonie avec la façade des constructions contiguës.

Le rez-de-chaussée est constitué par le premier niveau d'une construction dépassant, en tout ou partie, une hauteur de plus de 1,20 mètre du sol naturel. Toutefois, le rez-de-chaussée d'une construction affectée par un linéaire toutes activités ou artisanal et commercial doit être directement accessible depuis la rue et sur la totalité de la surface occupée par l'activité économique.

En outre, pour les terrains situés en contrebas de la limite de référence, les parties de constructions situées au-dessous du niveau de rez-de-chaussée peuvent être affectées à des destinations autorisées dans la zone, dès lors qu'elles n'occupent pas plus d'un niveau.

### 2.5.2.2 Nombre maximum de niveaux inclus dans la hauteur de façade

Le nombre maximum de niveaux de la construction est déterminé selon le tableau ci-après :

Hauteur de façade autorisée (en mètres)	Nombre de niveaux
7,00 à 10	3
10,01 à 13	4
13,01 à 16	5
16,01 à 20,50	6
20,51 à 22	7
22,01 à 25	8
à partir de 25 mètres	un niveau supplémentaire par tranche de 3 mètres

Ne sont pas pris en compte dans le calcul ci-avant :

- a. les sous-sols dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 1,20 mètre (plancher supérieur compris) ;
- b. le couronnement de la construction visé au paragraphe ci-après.

### 2.5.3 - Le couronnement des constructions

Outre les niveaux définis ci-dessous, le couronnement de l'édifice doit faire l'objet d'un traitement de qualité.

Ce couronnement peut comporter un volume habitable, dans les limites suivantes :

- a. la surface de plancher de ce volume ne doit pas excéder un tiers de la SDP moyenne des étages (rez-de-chaussée non inclus) ;
- b. ce volume de couronnement ne peut comporter plus d'un niveau habitable. Les faces verticales extérieures de ce niveau ne peuvent excéder 3 mètres de hauteur (pignons non compris) dans le cas où le couronnement est surmonté d'une charpente, 4 mètres dans le cas d'une toiture terrasse ;
- c. les parties de construction situées dans le couronnement doivent être au minimum en retrait de 1,50 mètre par rapport au nu général de la façade.

## CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE

---

**15% de la surface totale du terrain doivent être aménagés en espaces verts** dont les deux tiers au moins doivent être des espaces verts collectifs à l'immeuble.

En outre, sauf en cas de changement de destination, la moitié des espaces verts exigés doivent être réalisés :

- a. en pleine terre ;
- b. d'un seul tenant ;
- c. la localisation de ceux-ci doit permettre l'implantation et le développement d'arbres à haute tige.

Ne sont pas pris en compte les espaces verts situés dans l'emprise au sol des constructions.

Les dispositions précédentes de cet article ne s'appliquent pas :

- a. aux parkings en silo ;
- b. aux extensions d'activités industrielles, artisanales ou commerciales ;
- c. aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- d. aux terrains dont la superficie est inférieure à 300 m<sup>2</sup> ;
- e. dans le cas de terrains faisant l'objet d'un polygone d'implantation délimité aux documents graphiques.

Toutefois, la partie de terrain non utilisée par les constructions, circulations, stationnement, doit être aménagée en espaces verts ou aires de jeux.

Lorsque des espaces verts sont réalisés sur dalle, ceux-ci doivent disposer au minimum de 0,40 mètre de hauteur de terre végétale (0,60 mètre s'ils comportent des arbustes).

Sur les aires de stationnement en surface, il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement.

Toute surface restant en pleine terre est plantée d'arbres à haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 40 m<sup>2</sup>.

Les boisements doivent faire l'objet d'une composition paysagère.

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou le bassin d'infiltration) et conçus dans le respect des dispositions de la règle générale, sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement, doivent :

- a. faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- b. être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts, de détente, de jeux...).

Les marges de recul et retraits des constructions par rapport à la voie doivent faire l'objet d'un traitement paysager cohérent sur l'ensemble du tènement et en harmonie avec le paysage de la rue.

## CHAPITRE 4 - LA QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

---

Chaque construction nouvelle participe à la construction du paysage de la ville. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère.

Les bâtiments publics exceptionnels ayant le caractère de monuments pour la ville (exemple : édifices culturels, etc.) peuvent ne pas être soumis aux dispositions ci-après.

Dans les périmètres d'intérêt patrimonial délimités aux documents graphiques du règlement, les projets doivent prendre en compte les caractéristiques du quartier afin de s'inscrire dans son histoire, en harmonie avec les constructions existantes.

Les constructions repérées comme éléments bâtis patrimoniaux peuvent faire l'objet d'interventions mesurées dès lors qu'elles concourent à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments.

Ces travaux d'extension et d'aménagement doivent être conçus en évitant de dénaturer les caractéristiques constituant l'intérêt de l'élément bâti patrimonial. Ils doivent notamment respecter les matériaux d'origine et concourir à la mise en valeur des détails existants, présentant un intérêt patrimonial (éléments de décor, garde-corps, grilles, clôtures...). Les adjonctions contemporaines sont admises lorsqu'elles participent à la mise en valeur de l'édifice.



La suppression d'ajouts dénaturant les constructions peut être imposée. Les démolitions partielles permettant une meilleure fonctionnalité des constructions sont autorisées, sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques structurelles, spatiales ou patrimoniales des constructions.

#### 4.1 - Dispositions relatives aux façades

Les projets s'inscrivant dans un front urbain peuvent être soumis à des prescriptions obligeant à respecter l'ordonnancement des constructions environnantes, notamment le rythme du parcellaire ou de façades, les proportions des parties pleines (bandeaux, meneaux) par rapport aux baies.

Les projets présentant un mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des voies, et notamment aux abords des angles de rues, peuvent être refusés.

La conception du rez-de-chaussée doit mettre en valeur les halls d'entrée, limiter l'impact des accès de service, et faire en sorte que tous les percements soient composés avec l'ensemble de la façade. En rez-de-chaussée, les murs pleins sont prohibés. Toutefois, des exceptions peuvent être autorisées dans les terrains à forte pente ne permettant pas une habitabilité du rez-de-chaussée.

Un seul accès de véhicules par façade est autorisé. Lorsqu'ils se situent dans la construction, les accès de garages doivent être dans l'alignement du nu général du soubassement. Les soubassements des constructions donnant sur rue doivent être conçus avec des matériaux répondant particulièrement aux qualités de durabilité, de solidité et d'entretien.

A l'occasion du ravalement des façades, il peut être exigé que les modénatures et balcons d'origine soient maintenus, que les pierres de taille ne soient pas masquées. En outre, la préservation des devantures existantes peut être imposée en raison de leur intérêt esthétique ou historique.

Pour favoriser l'animation de la rue, les vitrines des commerces ne doivent pas comporter de système de fermeture opaque.

Il peut être exigé que les constructions permettent au moins une vue ou transparence visuelle sur les cœurs d'îlots arborés, notamment au niveau des halls d'entrée d'immeuble ou des cheminements à préserver repérés aux documents graphiques.

Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

#### 4.2 - Dispositions relatives aux ouvrages en saillie

##### 4.2.1 - Saillies horizontales en façade sur rue

Les dispositions suivantes sur les saillies en façade sur rue s'appliquent outre les dispositions plus restrictives pouvant figurer au règlement de voirie métropolitain. Elles concernent les façades édifiées le long des limites de référence. En cas de marge de recul imposée dans le document graphique, celle-ci se substitue à la limite de la voie.

D'une façon générale, tout débord de façade en saillie sur le domaine public ne peut être situé en-dessous de 4,30 mètres de hauteur (à l'exception des vitrines et terrasses des commerces en rez-de-chaussée et des éléments décoratifs dont la saillie est inférieure à 16 centimètres de profondeur).

Dans tous les cas, indépendamment des dispositions ci-après, la répartition des saillies, leur regroupement ou leur limitation peut être imposé si le caractère des constructions avoisinantes le justifie, y compris les vitrines et terrasses des commerces en rez-de-chaussée.

- **Volumes habitables en encorbellement**

Les volumes habitables, construits en encorbellement par rapport à la rue, sont prohibés. Toutefois, cette règle peut faire l'objet d'adaptations pour permettre la réalisation d'ouvrages d'architecture ponctuels ou rythmés lorsque le caractère des constructions avoisinantes le justifie.

- **Balcons et surfaces extérieures non closes**

Afin de préserver la perception du front bâti, il peut être exigé que les balcons ou terrasses comportent des garde-corps fins et ajourés.

Le porte-à-faux des balcons et surfaces extérieures non closes est limité à :

- 0,60 mètre si la largeur de la rue est inférieure ou égale à 12 mètres ;
- 0,80 mètre si la largeur de la rue est supérieure à 12 mètres.

Dans les pans coupés situés aux angles de rue, le porte-à-faux maximum autorisé est celui correspondant à la rue la plus large.

#### 4.2.2 - Saillies horizontales des autres façades

Les saillies horizontales des volumes habitables par rapport aux autres façades, concernant les bâtiments implantés le long des voies, doivent s'inscrire dans la bande constructible. Cette réserve ne s'applique pas aux balcons.

### 4.3 - Dispositions relatives aux toitures

La conception de la toiture selon la forme dominante dans l'environnement peut être imposée. Les locaux et installations techniques doivent impérativement être couverts et intégrés dans le traitement architectural de cette toiture. Les baies de toiture peuvent être limitées ou interdites au regard du caractère des toitures du quartier.

Dans le cas où la toiture d'une construction nouvelle comporte une charpente, celle-ci doit s'inscrire dans un gabarit n'excédant pas 40% de pente. Toute pente supérieure ne pourra être accordée que si elle se justifie par le caractère d'une construction contiguë (exemple : combles à la Mansart). Au-delà du gabarit défini ci-avant, peuvent être autorisés des ouvrages d'architecture décoratifs (jacobines, lucarnes, pergolas, etc.) si le caractère des constructions avoisinantes le justifie.

En présence de toitures terrasses, celles-ci doivent être recouvertes par des matériaux de finition. Il peut être exigé que la nature et la couleur de ces matériaux s'harmonisent avec les toitures environnantes. Les étanchéités ne doivent pas être visibles. Les traitements de surface bruts en asphalte sont prohibés.

#### 4.4 - Dispositions relatives aux clôtures et serrurerie

Lorsque des constructions neuves donnant en façade sur rue s'implantent en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit être réalisée dans le souci d'assurer le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public. En outre, les matériaux doivent conserver une tenue correcte dans le temps.

Par leur aspect, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les constructions avoisinantes.

Les clôtures implantées le long de la limite de référence doivent être constituées :

- a. d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre ;
- b. pour respecter une harmonie d'ensemble avec les clôtures avoisinantes, pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante, une clôture d'une hauteur différente ou d'une nature différente peut être autorisée ou imposée.

Les clôtures implantées le long des limites séparatives ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

Le long des voies constituant des belvédères, les clôtures doivent assurer une transparence pérenne afin de maintenir les vues panoramiques sur la ville.

Les différentes parties en serrurerie (clôtures, balcons, garde-corps) doivent être conçues dans un souci de cohérence.

#### 4.5 - Les ouvrages de télécommunication

Les ouvrages techniques de télécommunication doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité afin de s'intégrer au mieux à l'environnement.

## CHAPITRE 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

---

### 5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 5.2 - Stationnement

#### 5.2.1 - Normes relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et aux deux-roues non motorisés, ainsi que leurs modalités de calcul se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

#### 5.2.2 - Modalités de réalisation des aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, usages des sols et nature d'activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

**Les places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol.**

Cette disposition ne s'applique pas :

- a. aux places existantes en surface et conservées dans le cas d'un changement de destination des constructions ;
- b. aux constructions d'habitation comportant au plus deux logements ;
- c. aux activités industrielles ou artisanales ;
- d. aux places destinées au déchargement des camions, livraisons, ambulances ;
- e. aux places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite ;
- f. à la réalisation de parking en silo ;
- g. si le projet comporte quatre emplacements indépendants au moins dans une construction existante avec un seul accès.

**Il peut être autorisé que la dalle de couverture d'un niveau de stationnement dépasse, du sol avant travaux, de 1,20 mètre au plus (correspondant au niveau fini sur dalle, non compris la terre végétale) :**

- a. soit lorsque le projet comporte plusieurs niveaux superposés de stationnement en sous-sol ;
- b. soit, quel que soit le nombre de niveaux de stationnement, lorsque tous les terrains contigus ont aussi une cour surélevée d'au moins un mètre de hauteur en limite séparative ;

- c. soit lorsque le projet ne comporte qu'un seul niveau de stationnement en sous-sol, pour des motifs de protection archéologique ;
- d. soit lorsqu'il s'agit d'un parking mécanisé.

Cette dalle de couverture doit alors être traitée en espaces verts (sous réserve des dispositions relatives au traitement des retraits par rapport à la voie). Cette disposition ne concerne pas les parkings en silo.

## CHAPITRE 6 - LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

---

### 6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 6.2 - Assainissement

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 6.3 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.



## Zone UPr7

Zone caractérisée par une trame bâtie structurant l'alignement des voies principales et de constructions moins denses le long des dessertes secondaires, avec une présence affirmée du végétal dans la composition du paysage urbain.

Elle gère principalement des projets urbains faisant l'objet d'opérations d'ensemble tel que les secteurs dits « Bon Lait », « Feuillat » et « Berliet »...

### Rappels :

Outre les dispositions du présent règlement de zone s'appliquent également :

- Les définitions et dispositions communes prévues dans la partie 1 du règlement dès lors qu'elles ne figurent ni dans le règlement de la zone projet ni dans les « dispositions communes à l'ensemble des zones projet existantes » (UPr 1 à UPr7) ;
- Les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés soit dans la partie 1, soit dans le règlement de la zone projet, soit dans les « dispositions communes à l'ensemble des zones projet existantes » ;
- Les prescriptions d'urbanisme réglementaires et les dispositions des périmètres d'intérêt patrimonial et des éléments bâtis patrimoniaux figurant dans la partie III du règlement qui est intégrée dans le dossier de chaque commune.

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiée par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition dans la partie 1 ou dans les « dispositions communes à l'ensemble des zones projet existantes »

Il y a donc lieu de s'y reporter pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et en faire une juste application

## CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE ET AFFECTATION DES SOLS ET ACTIVITES

---

### 1.1 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites

- a. Les affouillements ou exhaussements des sols non liés à des travaux d'aménagement ou de construction dans la zone ;
- b. Les aires de démolition des véhicules usagés ;
- c. Les stationnements sous forme de boxes en surface ;
- d. l'aménagement, d'initiative privée, de terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage, ou de terrains destinés à recevoir des résidences démontables ;
- e. l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs, dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- f. l'implantation, hors des terrains aménagés à cet effet :
  - de résidence démontable,
  - de résidence mobile de loisirs et des gens du voyage,
  - d'habitation légère de loisirs, de caravane et de tente ;
- g. les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ;
- h. Les parcs d'attraction ouverts au public ;

### 1.2 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumises à conditions

- a. Les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat destinées principalement à la vente de biens et services, dès lors que leur surface de plancher est, par unité de commerce, au plus égale à 100 m<sup>2</sup> ou au plafond indiqué dans les périmètres de polarité commerciale figurant aux documents graphiques du règlement.

Ce seuil n'est pas applicable aux commerces liés aux deux-roues et à l'automobile (tel que vente de véhicules, concessions automobiles...).

Dans tous les cas, est admise une augmentation de 10% de la surface de plancher destinée au commerce de détail et à l'artisanat destiné principalement à la vente de biens et services existante à la date d'approbation du PLU-H.



- b. **Les constructions, travaux, ouvrages à destination d'activités artisanales et industrielles**, dès lors qu'elles sont compatibles avec le milieu environnant ;
- c. **Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique**, dans la limite de 40 chambres ou du plafond indiqué dans les périmètres de polarité d'hébergement hôtelier et touristique figurant aux documents graphiques du règlement.

Dans tous les cas, est admise une augmentation de 20% du nombre de chambres existantes à la date d'approbation du PLU-H ;

- d. **Les constructions à destination de bureau**, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale à 5 000 m<sup>2</sup> ou au plafond indiqué dans les périmètres de polarité bureau figurant aux documents graphiques du règlement, qu'il s'agisse d'une construction neuve ou d'une extension ;
- e. **Les aires de stockage et le dépôt de matériaux à l'air libre**, dès lors qu'ils sont utiles ou nécessaires à l'exercice d'une activité autorisée dans la zone ;
- f. **Les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des différents réseaux ou services urbains**, ou à l'exécution d'un service public en régie ou concédé liée à la gestion, l'entretien et l'exploitation des cours d'eau dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage ;
- g. **La façade sur voie des rez-de-chaussée des constructions** implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme :

- « **linéaires artisanaux et commerciaux** », doit être obligatoirement affecté à des activités artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services, commerciales de détail, cafés, restaurants, hébergement hôtelier et touristique (s'agissant de leurs parties ou locaux communs non affectés exclusivement à l'hébergement), cinéma ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics ; sont interdits les bureaux et services autres que ceux mentionnés ci-avant,
- « **linéaires toutes activités** », doit être obligatoirement affecté à des activités artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services, commerciales de détail, de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, cafés, restaurants, hébergement hôtelier et touristique (s'agissant de leurs parties ou locaux communs non affectés exclusivement à l'hébergement), cinéma, bureaux, artisanat du secteur de la construction ou de l'industrie, ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Ces dispositions s'appliquent :

- au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur le linéaire repéré aux documents graphiques,
- sur une profondeur minimale de 7 mètres mesurée à partir du nu général de la façade, ou de la construction lorsque cette dernière a une profondeur inférieure à 7 mètres.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux parties du rez-de-chaussée de ces constructions nécessaires à leur fonctionnement, telles que hall d'entrée, accès aux places de stationnement automobile, places de stationnement pour les vélos, locaux techniques ou de gardiennage...

**h. Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation, sont repérés graphiquement :**

- les constructions, travaux et ouvrages admis par le règlement doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement.

Toutefois à l'extérieur de la délimitation graphique du polygone d'implantation, sont admis :

- les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou le maintien de la sécurité fluviale ferroviaire ;
- les constructions, travaux et installations nécessaires au fonctionnement des différents réseaux et des services urbains ou à l'exécution d'un service public en régie ou concédé liée à la gestion, l'entretien et l'exploitation des cours d'eau ;
- les constructions, travaux, aménagements, équipements et réseaux nécessaires au fonctionnement, à la desserte, ou à l'accès au stationnement des constructions, ouvrages ou installations admis dans la zone ;
- les clôtures et les murs de soutènement ;
- les constructions, travaux, ouvrages ou installations dont la hauteur n'excède pas, le niveau du sol naturel avant travaux ;
- l'extension des constructions existantes dans une limite de 5 % de leur emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU-H et dans le respect des autres dispositions du règlement.
- l'aménagement des espaces libres ;
- le stationnement en surface ou sur le terrain d'assiette de la construction ;
- les éléments de construction suivants :
  - les débords de toiture, dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre, par rapport au nu général de la façade ;
  - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, pilastres, encadrements de fenêtres), dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre, par rapport au nu général de la façade ;
  - les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre par rapport au nu général de la façade.

## CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

Le terme « limite de référence » désigne les limites :

- a. des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ;
- b. des places ;
- c. des emplacements réservés destinés à la création, à l'élargissement ou à l'extension des dites voies et places ;
- d. des marges de recul, dès lors qu'elles sont inscrites dans les documents graphiques.

Toutefois ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition les servitudes de passage et les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

- a. les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;
- b. les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
- c. les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre par rapport au nu général de la façade ;
- d. les clôtures.

#### 2.1.1 - Règle générale

Les bandes de constructibilité, repérées graphiquement, déterminent les règles d'implantation des constructions.

2.1.1.1 - Dans la bande constructible repérée graphiquement par le CES de 100%, les constructions doivent s'implanter en limite de référence.

2.1.1.2 - Dans la bande constructible repérée graphiquement par le CES < à 100%

La construction doit être implantée de préférence transversalement par rapport à la voie et présenter sa face étroite en premier plan le long de ladite voie, sans que le parallélisme de la façade sur voie ne soit systématiquement recherché.

Les constructions peuvent être implantées soit en limite de référence, soit en retrait de cette dernière.

Toutefois, la construction projetée doit être implantée par rapport à la limite de référence avec un retrait différent de ceux des constructions voisines, dans le respect des objectifs et des prescriptions édictés au chapitre 4.

## 2.1.2 - Règles alternatives

### 2.1.2.1 - Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- a. pour les constructions réalisées dans la bande de constructibilité repérée graphiquement par le CES 100%, si elles sont en continuité d'une autre construction implantée différemment de la règle définie ci-avant. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en tenant compte de son implantation et de sa volumétrie ;
- b. pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction, tel qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la rue, une localisation à l'angle de deux ou plusieurs voies ou limites de référence, afin d'adapter le projet en vue de son insertion harmonieuse dans le site ;
- c. à l'occasion des constructions nouvelles, sous forme de pans coupés aux angles des voies, pour permettre une meilleure visibilité ;
- d. pour permettre à tout ou partie de la construction projetée de venir s'implanter contre le mur pignon d'une construction existante, implantée en limite séparative latérale ;
- e. dans le cas d'un terrain desservi par au moins deux voies sur deux côtés opposés, si les dimensions du terrain sont telles que l'application des autres articles oblige à ne construire que le long d'une seule voie ;
- f. pour les travaux d'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- g. pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
- h. pour préserver un espace boisé classé, un boisement ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions ;
- i. pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- j. pour l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante à la date d'approbation de projet de PLU-H, implantée sur la limite de référence, dès lors que ces dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

### 2.1.2.2 - Le traitement des retraits par rapport à la voie

Lorsqu'une construction peut s'implanter en recul en application du présent règlement, aucune partie du sous-sol de cette construction dépassant du sol naturel (notamment les gaines de ventilation) n'est autorisée dans la bande de recul.

En cas d'espace boisé classé, de boisement ou d'arbre isolé, aucune construction, y compris enterrée, n'est autorisée dans la bande du recul, sauf en cas d'impossibilité manifeste.

### 2.1.2.3 - Les vitrines et terrasses commerciales

Les dispositions de cet article peuvent ne pas être appliquées pour les vitrines et terrasses des commerces, sous réserve des règles liées à la domanialité publique, à la sécurité, aux réseaux divers et à l'aspect des constructions

### 2.1.2.4 - Les polygones d'implantation

Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation sont repérés graphiquement.

- **Dans les polygones d'implantation** : La règle générale du 2.1.1 ci-avant ne s'applique pas aux constructions, travaux ou ouvrages admis au « h » du paragraphe 1.2, qui doivent être implantés à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

- **En dehors du polygone d'implantation** : La règle générale du 2.1.1 ci-avant ne s'applique pas aux constructions, travaux ou ouvrages admis au «h» du paragraphe 1.2 situés à l'extérieur de la délimitation de leur emprise, dont l'implantation n'est pas réglementée, à l'exception de l'extension des constructions existantes visées au 7<sup>ème</sup> alinéa du «h» du paragraphe 1.2.

### 2.1.2.5 - Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

### 2.1.2.6 - Les espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées doivent être implantées au-delà de ces espaces.

## 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

- a. les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;
- b. les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
- c. les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre par rapport au nu général de la façade ;

- d. les ouvrages ou terrasses extérieurs dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 0,60 mètre (1,20 mètre s'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol) ;
- e. les clôtures.

## 2.2.1 - Règle générale

### 2.2.1.1 - En présence de prescriptions graphiques

Les constructions doivent s'implanter :

- a. soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre en cas de prescription graphique de continuité obligatoire. Toutefois, dans les opérations d'ensemble, l'ordre continu des constructions peut être interrompu dès lors que ladite interruption autorise le débouché sur une voie publique ou privée de la desserte interne à l'opération projetée ;
- b. soit en ordre discontinu en cas de prescription graphique de discontinuité obligatoire.

### 2.2.1.2 - En l'absence de prescriptions graphiques de continuité ou de discontinuité

Les bandes constructibles, qui déterminent les règles d'implantation des constructions, sont définies graphiquement soit par un CES de 100%, soit par un CES < à 100%.

- a. Dans la bande constructible repérée graphiquement par un CES de 100% :
  - les constructions doivent s'implanter en ordre continu d'une limite latérale de propriété à l'autre. Toutefois, dans les opérations d'ensemble, l'ordre continu des constructions peut être interrompu dès lors que ladite interruption autorise le débouché sur une voie publique ou privée de la desserte interne à l'opération projetée ;
  - tout point de la construction doit être éloigné de la limite séparative opposée à l'alignement d'une distance au moins égale à 4 mètres.
- b. Dans la bande constructible repérée graphiquement par un CES < à 100%
  - les constructions doivent s'implanter en ordre discontinu ;
  - le prospect par rapport aux limites séparatives (y compris celle opposée à l'alignement) des constructions ou parties de constructions implantées au-delà de la bande constructible repérée graphiquement par un CES 100%, est au moins égal en tout point au tiers de la hauteur totale de la façade de la construction projetée en ce point dans le cas de faces étroites, à la moitié de la hauteur totale de la façade de la construction projetée en ce point dans les autres cas, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

### 2.2.2 - Règles alternatives

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- a. **pour préserver un débouché piétonnier** ou un débouché de voirie repéré aux documents graphiques ;
- b. **pour préserver un espace boisé ou un arbre isolé**. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions ;
- c. **pour les travaux d'aménagement, surélévation, extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle ci-avant, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- d. **pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction**, tel qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation de décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation à l'angle de plusieurs voies ou limites de référence, afin d'adapter le projet en vue de son insertion discrète dans le site ;
- e. **lorsqu'une servitude d'utilité publique ou une servitude privée** ne permet pas une implantation en limite séparative ou lorsqu'une servitude de cour commune est établie en application du Code de l'urbanisme ;
- f. **pour les équipements d'intérêt collectif et services publics**, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
- g. **pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante**, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- h. **pour l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire** en saillie des façades d'une construction existante à la date d'approbation du PLU-H, présentant un retrait inférieur à celui exigé par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieur à celui exigé par la règle, dès lors que ces dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

#### 2.2.2.1 - Les polygones d'implantation

Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation sont repérés graphiquement.

- **Dans les polygones d'implantation** : La règle générale du 2.1.1 ci-avant ne s'applique pas aux constructions, travaux ou ouvrages admis au « h » du paragraphe 1.2, qui doivent être implantés à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

- **En dehors du polygone d'implantation** : La règle générale du 2.1.1 ci-avant ne s'applique pas aux constructions, travaux ou ouvrages admis au «h» du paragraphe 1.2 situés à l'extérieur de la délimitation de leur emprise, dont l'implantation n'est pas règlementée, à l'exception de l'extension des constructions existantes visées au 7<sup>eme</sup>-alinéa du « h » du paragraphe 1.2.

#### 2.2.2.2 - Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

#### 2.2.2.3 - Les espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, doivent être implantées au-delà de ces espaces.

### 2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

- a. **Les parties de construction constituant des dépassements ponctuels** de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;
- b. **Les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre** de porte-à-faux par rapport à la façade ;
- c. **les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire** dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre par rapport au nu général de la façade ;
- d. **Les ouvrages ou terrasses extérieurs** dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 0,60 mètre (1,20 mètre s'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol) ;
- e. **Les clôtures.**

#### 2.3.1 - Règle générale

La distance séparant deux constructions non accolées doit être au moins égale en tout point à la moitié de la hauteur totale de la façade de la construction projetée, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les constructions implantées sur la bande constructible repérée graphiquement par un CES < à 100% doivent être situées à une distance au moins égale à 6 mètres des constructions situées dans la bande constructible repérée graphiquement par un CES à 100%.



### 2.3.2 - Règles alternatives

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- a. pour préserver un espace boisé ou un arbre isolé ;
- b. pour les travaux d'aménagement, surélévation, extension d'une construction existante, implantée différemment de la règle définie ci-avant, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- c. pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction, tel qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation de décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation à l'angle de plusieurs voies ou limites de référence, afin d'adapter le projet en vue de son insertion discrète dans le site ;
- d. pour les constructions annexes ;
- e. pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
- f. pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- g. pour l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante à la date d'approbation du PLU-H, présentant une distance inférieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieure à celle exigée par la règle, dès lors que ces dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

#### 2.3.2.1 - Les polygones d'implantation

Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation sont repérés graphiquement.

- **Dans les polygones d'implantation** : La règle générale du 2.1.1 ci-avant ne s'applique pas aux constructions, travaux ou ouvrages admis au « h » du paragraphe 1.2, qui doivent être implantés à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

- **En dehors du polygone d'implantation** : La règle générale du 2.1.1 ci-avant ne s'applique pas aux constructions, travaux ou ouvrages admis au « h » du paragraphe 1.2 situés à l'extérieur de la délimitation de leur emprise, dont l'implantation n'est pas réglementée, à l'exception de l'extension des constructions existantes visées au 7<sup>ème</sup> alinéa du « h » du paragraphe 1.2.

### 2.3.2.2 - Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

### 2.3.2.3 - Les espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, doivent être implantées au-delà de ces espaces.

## 2.4 - Emprise au sol des constructions

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol :

- a. **les ouvrages extérieurs et les terrasses inférieurs à 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel** (1,20 mètre lorsqu'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol). Ces hauteurs correspondent au niveau fini sur dalle, non compris la terre végétale et les clôtures ;
- b. les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
- c. **les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire** dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre par rapport au nu général de la façade ;
- d. **les couvertures des rampes d'accès des parkings** lorsque celles-ci ne sont pas incluses dans le bâtiment.

### 2.4.1 - Règle générale

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée conformément aux indications figurant dans les documents graphiques.

En l'absence d'indication graphique, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

### 2.4.2 - Règles alternatives

#### 2.4.2.1 - Les dispositions du présent article ne sont pas applicables :

- a. **aux travaux d'aménagement, de surélévation ou d'extension sur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU-H, ayant une emprise supérieure à celle définie dans les documents graphiques dès lors qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter de plus de 5% leur emprise au sol existante à la date précitée ;
- b. **aux équipements d'intérêt collectif et services publics**, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public.

### 2.4.2.2 - Les polygones d'implantation

Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation sont repérés graphiquement.

- **Dans les polygones d'implantation** : La règle générale du 2.4 ci-avant ne s'applique pas aux constructions, travaux ou ouvrages admis au « h » du paragraphe 1.2, qui doivent être implantés à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

- **En dehors du polygone d'implantation** : La règle générale du 2.4 ci-avant ne s'applique pas aux constructions, travaux ou ouvrages admis au « h » du paragraphe 1.2 situés à l'extérieur de la délimitation de leur emprise, qui n'est pas réglementée, à l'exception de l'extension des constructions existantes visées au 7<sup>ème</sup> alinéa du « h » du paragraphe 1.2.

## 2.5 - Hauteur des constructions

### 2.5.1 - Hauteur maximale de façade

#### 2.5.1.1 - Prescription de la hauteur maximale des façades

La hauteur maximale des façades se distingue entre la hauteur sur voie et la hauteur d'îlot.

##### a. La hauteur sur voie

La hauteur sur voie est indiquée dans les documents graphiques.

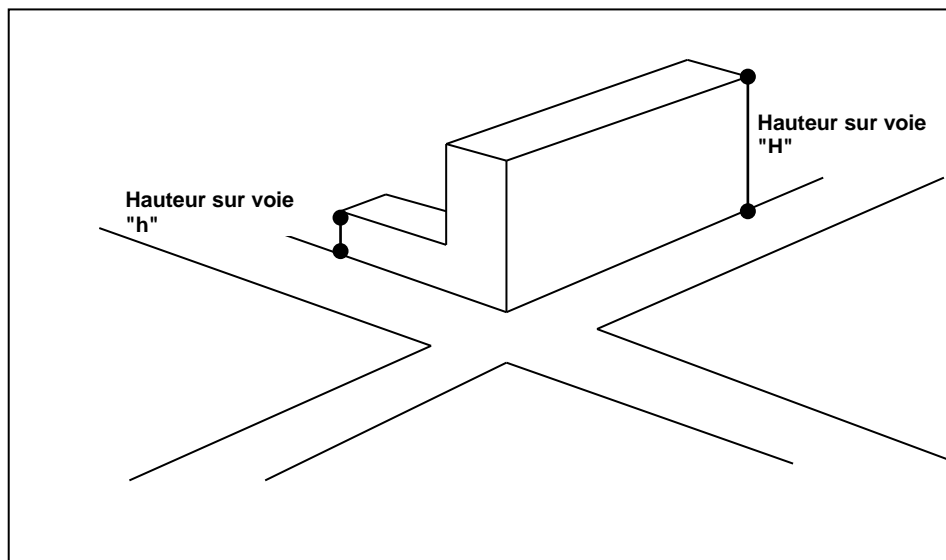
Elle s'applique à toute façade ou portion de façade (y compris le dernier niveau hors couronnement situé en retrait d'au moins 1,50 mètre) d'une construction implantée dans les parties de terrain non soumises à hauteur d'îlot.

En l'absence d'indication graphique, elle est déterminée par rapport à la largeur de la voie concernée et selon le tableau ci-dessous, sans pouvoir excéder, dans ce cas, la hauteur d'îlot.

Largeur de la voie (en mètres)	Hauteur sur voie (en mètres)
≤ 9	7
9,01 à 11	10
11,01 à 13	13
13,01 à 16	16
16,01 à 19	19
19,01 à 22	22
22,01 et plus	25

Lorsque la construction est édifiée à l'intersection de deux limites de référence autorisant des hauteurs différentes, la hauteur sur voie la plus élevée peut être appliquée à l'autre limite de référence sur une distance maximale de 20 mètres à compter de l'intersection des deux limites, sans toutefois pouvoir excéder l'épaisseur de la construction la plus haute.

## Schéma à titre indicatif



## b. La hauteur d'îlot

Elle s'applique aux façades (ou portions de façades) des constructions implantées dans les parties de terrain faisant l'objet d'une indication de hauteur d'îlot dans les documents graphiques.

## c. Règles alternatives en présence d'un polygone d'implantation

Dès lors qu'une valeur chiffrée est inscrite à l'intérieur de l'emprise d'un polygone d'implantation, la hauteur maximale de façade des constructions est déterminée par cette valeur et se substitue aux hauteurs sur voie et d'îlot édictées dans les alinéas précédents.

## 2.5.1.2 - Modalités de calcul de la hauteur de façade

## a. Pour les constructions implantées à une distance inférieure ou égale à 3 mètres de la limite de référence :

La hauteur maximale des façades est la différence d'altitude mesurée verticalement entre leur point le plus haut et le niveau altimétrique de la limite de référence.

## b. Pour les constructions implantées à une distance supérieure à 3 mètres de la limite de référence :

La hauteur maximale des façades est la différence d'altitude mesurée verticalement entre leur point le plus haut et le sol naturel avant travaux.

Dans tous les cas, les éléments suivants ne sont pas pris en compte :

- les pignons ;
- les ouvrages techniques, tels que souches de cheminée, ventilation, éléments architecturaux ;
- les parties de construction situées dans le couronnement.

- c. **lorsque la limite de référence ou le terrain concerné est en pente**, la façade des constructions est divisée en sections n'excédant pas 20 mètres de longueur, et la hauteur est mesurée seulement au milieu de chacune de ces sections ;
- d. **pour les constructions implantées le long de la limite de référence ou en retrait sur un terrain situé en contrebas d'une telle limite**, la hauteur de façade est mesurée uniquement sur celle donnant sur la dite limite.

### 2.5.1.3 - Règles alternatives

#### 2.5.1.3.1 - Modulation de la hauteur pour des motifs d'insertion dans l'environnement

**Une hauteur inférieure ou supérieure aux prescriptions définies ci-avant peut être imposée à tout ou partie de la construction, dans la limite de plus ou moins 3 mètres :**

- a. **pour mettre en harmonie la construction** avec la hauteur des constructions implantées sur les terrains contigus ;
- b. **en vue d'améliorer l'insertion paysagère** du projet dans son environnement bâti ;
- c. **dans le cas de constructions implantées le long des voies et espaces publics** sur un terrain situé en dénivelé par rapport à la voie ;
- d. **dans le cas de constructions nécessitant des hauteurs de niveaux plus importantes** (faux plafonds et autres équipements techniques), dès lors que le nombre de niveaux est inchangé ;
- e. **dans le cas de travaux sur des constructions existantes** ayant des hauteurs de niveaux plus importantes.

#### 2.5.1.3.2 - Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées selon les cas :

- a. **travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes** ayant une hauteur différente de celle fixée ci-avant, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
- b. **constructions, travaux, ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées**, nécessitent des hauteurs plus importantes ;
- c. **constructions insérées au sein de construction de hauteur différente** de celle fixée ci-avant afin de garantir un épannelage harmonieux ;
- d. **réalizations d'équipements d'intérêt collectif et services publics**, dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente ;
- e. **isolation par surélévation d'une toiture d'une construction existante à la date d'approbation du PLU-H** présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

## 2.5.2 - Les niveaux

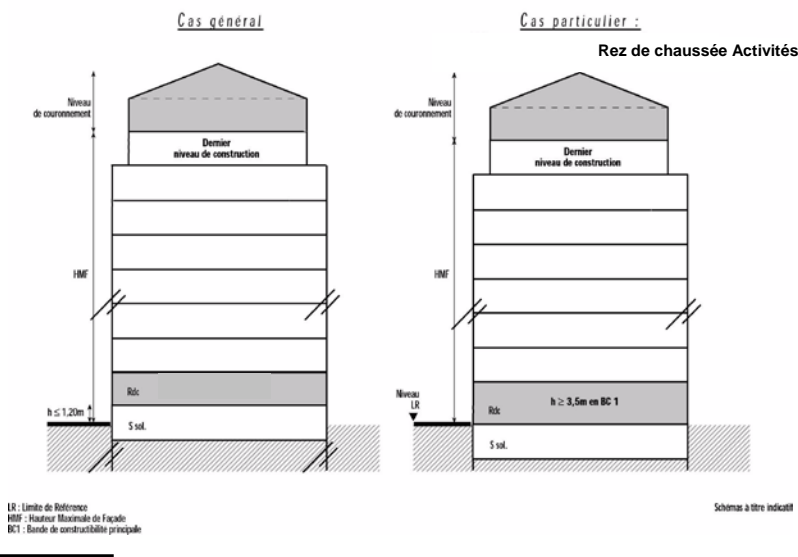
### 2.5.2.1 - Rez-de-chaussée

Le rez-de-chaussée est constitué par le premier niveau d'une construction dont la hauteur altimétrique du plancher bas du volume qu'il délimite est égale ou supérieure dans la limite de 1,20 mètre maximum à celle de la limite de référence.

La hauteur du rez-de-chaussée des locaux d'activité de toute nature ne peut être inférieure à 3,50 mètres lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles.

#### Schéma à titre indicatif

##### Rez-de-chaussée



Lorsque la hauteur du rez-de-chaussée est supérieure à 5 mètres, le rez-de-chaussée est comptabilisé pour deux niveaux.

Le long des voies repérées aux documents graphiques comme linéaire « artisanal et commercial » ou « toutes activités », le rez-de-chaussée est constitué par le premier niveau d'une construction dont la hauteur altimétrique du plancher bas du volume qu'il délimite est au plus égale à celle de la limite de référence. Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble du rez-de-chaussée des

Lorsque la hauteur du rez-de-chaussée est supérieure à 5 mètres, le rez-de-chaussée est comptabilisé pour 2 niveaux.

Pour les constructions implantées le long de la limite de référence ou en retrait sur un terrain situé en contrebas d'une telle limite, la hauteur de l'émergence (limitée à 1,20 mètre) édictée ci-avant est mesurée uniquement sur la façade de la construction donnant sur ladite limite.

Lorsqu'un terrain en pente est longé sur deux de ses limites opposées par deux limites de référence, la hauteur de l'émergence édictée ci-avant est mesurée uniquement sur la façade de la construction longeant celle des limites de référence dont l'altitude est la plus élevée.

Lorsqu'un terrain est en pente et que la construction est édifiée à l'intersection de deux limites de référence, la hauteur de l'émergence (limitée à 1,20 mètre) peut être dépassée pour assurer une cote horizontale du niveau supérieur du sous-sol, sur une distance maximale de 20 mètres et sans pouvoir excéder l'épaisseur de la construction.

#### 2.5.2.2 - Le dernier niveau d'une construction dans la limite de la hauteur maximale de façade autorisée

Les parties de façade délimitant le dernier niveau de la construction doivent être implantées avec un retrait minimum de 1,50 mètre par rapport à l'ensemble des façades de la construction.

#### 2.5.2.3 - Nombre maximum de niveaux inclus dans la hauteur de façade

Le nombre maximum de niveaux de la construction est déterminé selon le tableau ci-après :

Hauteur de façade autorisée (en mètres)	Nombre de niveaux
7,00 à 10	3
10,01 à 13	4
13,01 à 16	5
16,01 à 20,50	6
20,51 à 22	7
22,01 à 25	8
à partir de 25 mètres	un niveau supplémentaire par tranche de 3 mètres

Ne sont pas pris en compte dans le calcul des niveaux ci-avant :

- a. le niveau de couronnement dès lors que :
  - un seul niveau habitable est réalisé ;
  - la surface de plancher (SDP) développée dans le volume ainsi délimité ne doit pas excéder (voir schéma) :
    - 70% de la SDP moyenne des étages courants (rez-de-chaussée et dernier niveau non compris) dans les bandes constructibles repérées graphiquement par un CES 100% ;
    - 33% de la SDP moyenne des étages courants dans les bandes constructibles repérées graphiquement par un CES < à 100%.
- b. les aménagements internes d'un même niveau (ex : mezzanine, etc.) ;

- c. les sous-sols ou autres parties de construction, situés en-dessous du niveau de rez-de-chaussée, dès lors qu'ils sont affectés principalement aux annexes, garages et autres locaux techniques dont aucun point du plancher haut de ce volume :
- dans le cas général, ne dépasse du sol naturel de plus de 1,20 mètre ;
  - le long des voies repérées aux documents graphiques comme linéaire « artisanal et commercial » ou « toutes activités », ne dépasse en tout ou partie du sol naturel. Cette disposition s'applique aux constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire.

### 2.5.3 - Couronnement de la construction

#### 2.5.3.1 - Définition du niveau de couronnement

Le niveau de couronnement est le volume enveloppe délimité, au-delà de la hauteur de façade autorisée :

- a. soit par :
- deux plans élevés verticalement à une hauteur de 3 mètres à l'aplomb des points les plus hauts du dernier niveau de la façade surmontés de deux pans inclinés à 40% ;
  - et la surface de plancher bas du volume ainsi délimité.
- b. soit par :
- deux plans élevés verticalement à une hauteur de 4 mètres à l'aplomb des points les plus hauts du dernier niveau de la façade rencontrant un plan horizontal parallèle au dernier niveau de la façade ;
  - et la surface du plancher bas du volume ainsi délimité.

#### 2.5.3.2 - Dans le niveau de couronnement

Le couronnement doit faire l'objet d'un traitement de qualité conformément aux dispositions du chapitre 4.

Les parties de façade en retrait délimitant le niveau de couronnement doivent être implantées par rapport à l'ensemble des façades de la construction, avec un retrait au moins égal au retrait observé par les parties de façade délimitant le niveau immédiatement inférieur.

#### 2.5.3.3 - Au-delà du niveau de couronnement

Au-delà du niveau de couronnement, seuls sont autorisés les ouvrages tels que souches de cheminées, garde-corps ajourés ou ouvrages ponctuels d'architecture décoratifs.

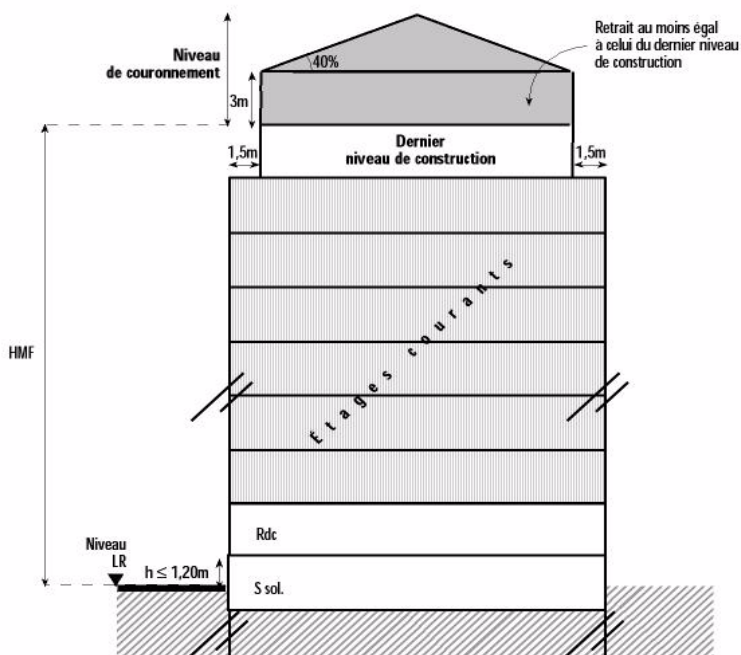
En outre, toute installation technique nécessaire à l'équipement de la construction doit être incluse dans le volume enveloppe et être couverte dans le respect du chapitre 4 du présent règlement.



Schéma à titre indicatif

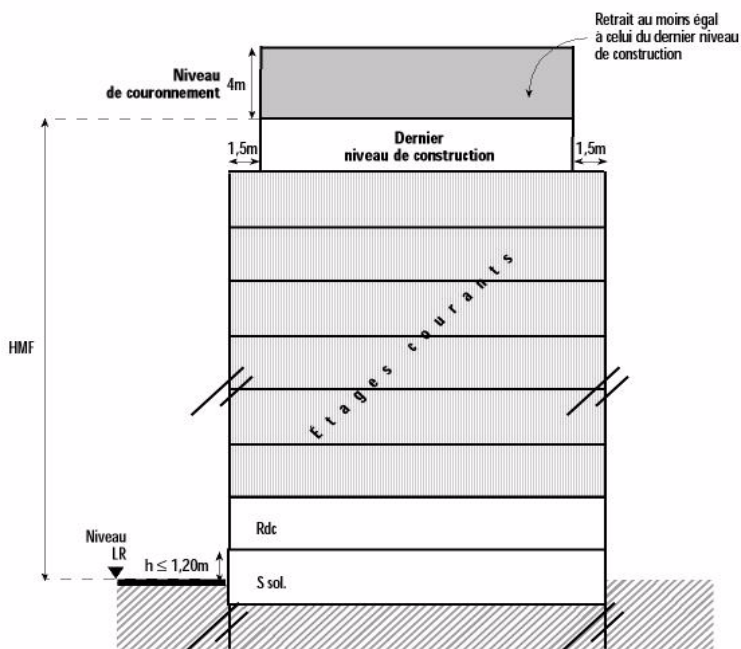
**Niveau de couronnement, Derniers niveaux d'une construction**

Schéma 3



En BC1 : SDP niveau couronnement  $\leq 70\%$   
 E SDP étage courant  
 En BC2 : SDP niveau couronnement  $\leq 33\%$  SDP étage courant

Schéma 3 bis



LR : Limite de Référence  
 HMF : Hauteur Maximale de Façade  
 BC1 : Bande de constructibilité principale  
 BC2 : Bande de constructibilité secondaire

## CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE

---

### 3.1 - Objectifs

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, les aménagements doivent tenir compte :

- a. de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
- b. de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
- c. de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
- d. de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Conformément à la vocation de la zone, ces aménagements doivent, dans la bande constructible repérée graphiquement par un CES < à 100%, présenter les caractéristiques ci-dessous énoncées.

Les espaces verts doivent contribuer, par leur localisation, leur configuration, leur traitement et leur superficie, la nature et la densité des plantations, à la composition d'un tissu urbain aéré et de qualité fortement marquée par une présence végétale continue, au moyen de l'articulation qu'ils établissent entre l'espace public qu'ils bordent, les espaces verts limitrophes et le jeu entre plein et vide autorisé par la transparence des constructions implantées le long des voies ou en cœur d'îlot.

La mise en œuvre du projet végétal doit tenir compte des caractéristiques et de la situation des autres espaces minéraux ou végétaux, afin d'une part de contribuer à la formation de la trame végétale par la continuité et la cohérence entre espace public et privé pour donner une réalité à la dimension végétale en milieu urbain, d'autre part de profiter des transparences permises par/dans la trame bâtie pour organiser sa mise en valeur (transparence en rez-de-chaussée de constructions le long des voies structurantes, urbanisme ouvert le long des voies secondaires...).

La localisation des plantations retenues, le choix des essences et leur regroupement sur le site doivent participer à cet objectif.

### 3.2 - Règle générale

**Dans la bande constructible repérée graphiquement par un CES < à 100%, 30% au moins de la surface totale du terrain situé dans la dite bande doivent faire l'objet d'un traitement paysager.**

En outre, la moitié au moins des espaces verts exigés doivent être réalisés :

- a. en pleine terre ;
- b. d'un seul tenant ;

- c. la localisation de ceux-ci doit permettre l'implantation et le développement d'arbres à haute tige.

Ne sont pas pris en compte les espaces verts situés dans l'emprise au sol des constructions.

Les dispositions précédentes de cet article ne s'appliquent pas :

- a. dans le cas de terrains faisant l'objet d'un polygone d'implantation, délimité aux documents graphiques ;
- b. aux travaux réalisés sur des constructions existantes ;
- c. aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- d. lorsque les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux ou plusieurs limites de référence...) ne permettent pas la réalisation d'espaces libres suffisants.

Toutefois, la partie de terrain non utilisée par les constructions, circulations, stationnement, doit être aménagée en espaces verts ou aires de jeux.

Lorsque des espaces verts sont réalisés sur dalle, ceux-ci doivent disposer au minimum de 0,40 mètre de hauteur de terre végétale (0,60 mètre s'ils comportent des arbustes).

Sur les aires de stationnement en surface, il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement.

Toute surface restant en pleine terre est plantée d'arbres à haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 40 m<sup>2</sup>.

Les boisements doivent faire l'objet d'une composition paysagère.

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou le bassin d'infiltration) et conçus dans le respect des dispositions du présent règlement, sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement, doivent :

- a. faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- b. être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts, de détente, de jeux...).

Les marges de recul et retraits des constructions par rapport à la voie doivent faire l'objet d'un traitement paysager cohérent sur l'ensemble du tènement et en harmonie avec le paysage de la rue.

## CHAPITRE 4 - LA QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

---

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

Au sein des périmètres d'intérêt patrimonial repérés aux documents graphiques, les projets doivent prendre en compte les caractéristiques du quartier afin de s'inscrire dans son histoire, en harmonie avec les constructions existantes.

Les constructions repérées comme éléments bâtis patrimoniaux peuvent faire l'objet d'interventions mesurées dès lors qu'elles concourent à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments.

Ces travaux d'extension et d'aménagement doivent être conçus en évitant de dénaturer les caractéristiques constituant l'intérêt de l'élément bâti patrimonial. Ils doivent notamment respecter les matériaux d'origine et concourir à la mise en valeur des détails existants, présentant un intérêt patrimonial (éléments de décor, garde-corps, grilles, clôtures, ...). Les adjonctions contemporaines sont admises lorsqu'elles participent à la mise en valeur de l'édifice.

La suppression d'ajouts dénaturant les constructions peut être imposée. Les démolitions partielles permettant une meilleure fonctionnalité des constructions sont autorisées, sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques structurelles, spatiales ou patrimoniales des constructions.

### 4.1 - Objectifs et principes généraux

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques dominantes du projet urbain défini dans le caractère général de la zone dont l'orientation principale consiste à induire une diversité de formes bâties, contribuant, par son rapport au végétal et à l'espace public, à garantir un caractère agréable au quartier.

Deux morphologies se distinguent en fonction de leur implantation :

- a. le long des voies principales, l'orientation du projet vise à assurer une continuité stricte du bâti d'une limite latérale à l'autre, caractérisée par une volumétrie importante afin de constituer de « super îlots » ;
- b. dans les cœurs d'îlots ou le long des voies vertes, l'implantation du bâti présente une morphologie alternative au bâti structuré le long des voies. L'orientation du projet vise alors à préserver la présence du végétal en articulation avec le domaine public par une implantation du bâti en discontinuité, en alignement ou en retrait par rapport aux voies.

Ce parti d'aménagement a pour objectif de favoriser la valorisation et l'irrigation des espaces verts au cœur d'un quartier présentant une certaine densité. Il s'appuie sur un jeu de formes bâties constitué par :

- a. une implantation en quinconce des différentes constructions selon des retraits suffisamment différenciés nécessitant la prise en compte de l'implantation des bâtis existants de part et d'autre de la future --- construction et par conséquent une interdépendance entre les constructions ;
- b. une implantation préférentielle du bâti transversalement par rapport à la voie, qui présente sa face étroite en premier plan le long de ladite voie, sans que le parallélisme de la façade sur voie ne soit systématiquement recherché.

#### 4.1.1 - La volumétrie

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volumes dont le gabarit conserve les proportions générales des constructions voisines, et ceci à l'échelle de la rue.

Toutes les interventions sur le bâti existant, qu'il s'agisse ou non de travaux d'extension, doivent préserver l'harmonie des proportions de la construction initiale.

**Dans les bandes constructibles définies par un CES de 100%**, il peut être imposé que les constructions situées ou destinées à être situées à l'intérieur d'un front bâti présentent une volumétrie fractionnée tous les 40 mètres environ. Ce fractionnement peut être réalisé sous forme de créneaux, de porches ou de vides à l'intérieur du volume bâti.

Le fractionnement doit obéir aux dispositions ci-après :

- a. **une hauteur** correspondant au minimum à deux niveaux de la construction ;
- b. **une profondeur** égale à celle de la construction ;
- c. **un linéaire de façade** sur voie compatible avec les prescriptions édictées aux alinéas ci-avant, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

**Toutefois, des prescriptions différentes peuvent être admises** pour des raisons morphologiques ou architecturales (tenant notamment aux caractéristiques du tissu urbain environnant, de l'architecture des constructions voisines, du parcellaire,...) dans le respect des objectifs du fractionnement des volumes bâtis.

L'objectif est de préserver un rythme de façade à l'échelle du quartier (équilibre de vides et de pleins) et de favoriser une articulation visuelle entre les plantations le long des voies et celles des cœurs d'îlots.

Dans les cœurs d'îlots et le long des voies vertes, les constructions doivent être constituées par des volumes simples de type parallélépipédique afin de favoriser et de valoriser une lecture évidente des continuités vertes constituées sous forme de peigne, en négatif des constructions.

#### 4.1.2 - Les couleurs

Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue, et notamment les rythmes des façades.

#### 4.1.3 - Les matériaux

Dans leur texture, leur teinte et leur mise en œuvre, les matériaux de façade doivent conserver une stabilité d'aspect dans le temps afin de préserver l'harmonie générale de la rue ou du quartier.

Dans un souci d'homogénéité et de qualité, l'emploi de matériaux en harmonie avec le tissu existant peut être imposé dans certains secteurs urbains, notamment dans la ville ancienne ainsi que le long des boulevards et des avenues.

De surcroît, à l'occasion du ravalement des façades des constructions anciennes, il peut être exigé que les modénatures et les balcons d'origine soient maintenus et que les pierres de taille apparentes ne soient pas masquées.

### 4.2 - Règles alternatives

#### 4.2.1 - Les toitures et le couronnement

Tous les types de toiture sont autorisés dans le respect des objectifs et des principes généraux visés ci-avant.

Le niveau de couronnement des constructions doit s'inscrire dans l'enveloppe maximale des constructions définies au présent règlement.

Il peut être réalisé sous forme d'attique dès lors que cette morphologie de couronnement s'insère harmonieusement dans l'environnement urbain.

La conception du couronnement et du dernier niveau des constructions, présentant un retrait de 1,50 mètre minimum par rapport aux voies, permet de favoriser une diversification des produits liés à l'habitat et de maintenir :

- a. l'équilibre des vides et des pleins ;
- b. l'animation des façades ;
- c. le respect d'une échelle de quartier tout en maintenant une certaine densité.

Les locaux et installations techniques doivent être couverts, masqués et intégrés dans le traitement architectural du couronnement afin de ne pas bouleverser l'harmonie visuelle du secteur urbain concerné.

#### 4.2.2 - Les façades

Le découpage des façades sur rue doit s'harmoniser avec le rythme général de la rue ou du parcellaire séquentiel dominant, notamment lorsque le projet occupe un linéaire de façade important ou fait suite à un remembrement.

Une attention particulière doit être portée au raccordement avec les constructions limitrophes, notamment en présence de retraits d'importance, de volume ou d'épaisseur différents.

Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

### 4.2.3 - Le soubassement

En rez-de-chaussée, les murs pleins ou comportant plus d'un accès par garage par façade d'immeuble sont prohibés.

Les accès de garage doivent être intégrés au volume bâti, au droit de la façade, et sans créer de redans intérieurs.

Pour favoriser l'animation de la rue, les vitrines des baies et des commerces, bureaux, locaux d'activités, ne doivent pas comporter de système de fermeture opaque. De plus, la composition des rez-de-chaussée doit respecter les caractéristiques des percements de la façade (hall d'entrée, accès de service, etc.).

En raison de leur caractère historique, il peut être exigé que les travaux exécutés sur les devantures existantes ne portent pas atteinte à leur aspect extérieur ou à leur volume.

Les constructions s'insérant dans un front urbain aligné caractérisé par une hauteur apparente de rez-de-chaussée globalement continue par rapport à la rue doivent respecter ce caractère.

Les talus et déblais, les rez-de-chaussée surélevés ou rabaissés par rapport au terrain naturel peuvent être prohibés ou limités au regard du caractère général des soubassements dans le quartier.

En outre, la conception et l'aménagement des rez-de-chaussée doit mettre en valeur et favoriser l'articulation entre la trame verte réalisée en cœur d'îlots ou sur la voie verte et les plantations publiques le long des voies principales.

Par conséquent, les halls d'entrée doivent être vitrés et présenter dans leur aménagement des surfaces dégagées d'une façade principale à l'autre en limitant l'implantation de volumes opaques.

### 4.2.4 - Les saillies

#### 4.2.4.1 - En façade sur rue

D'une façon générale, tout débord de construction en saillie sur le domaine public doit, à l'échelle de la rue, s'intégrer à son environnement bâti et effectivement profiter à la qualité architecturale du bâtiment.

##### a. Saillies à caractère ornemental

L'empiétement, par rapport à la limite d'emprise, des saillies à caractère exclusivement ornemental est autorisé (seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis, encadrements, pilastres et nervures).

##### b. Volumes habitables en encorbellement

Les volumes habitables construits en encorbellement par rapport à la limite d'emprise sont prohibés.

Cette règle peut faire l'objet d'adaptations pour permettre la réalisation d'ouvrages d'architecture ponctuels ou rythmés lorsque le caractère des constructions avoisinantes le justifie, sans que ceux-ci puissent être situés à moins de 4,30 mètres de hauteur.

Dans ce cas, le porte-à-faux maximum de ces volumes habitables par rapport à la limite d'emprise est limité à :

- 0,60 mètre si la largeur de la voie est inférieure ou égale à 12 mètres ;
- 0,80 mètre si la largeur de la voie est supérieure à 12 mètres.

Dans les pans coupés situés aux angles de rue, le porte-à-faux maximum autorisé est celui correspondant à la rue la plus large.

#### c. Balcons et surfaces extérieures non closes

Les balcons et surfaces extérieures non closes en surplomb par rapport à la limite d'emprise ne sont autorisés que dans des proportions modérées, lorsqu'ils contribuent à l'harmonisation de l'immeuble avec son environnement bâti.

Afin de préserver la perception du front bâti, il peut être exigé que les balcons ou terrasses en surplomb comportent des garde-corps fins et ajourés.

La répartition de ces saillies ou leur groupement peut être imposé si le caractère des constructions avoisinantes le justifie, sans qu'elles puissent être situées à moins de 4,30 mètres de hauteur.

Le porte-à-faux des balcons et surfaces extérieures non closes, par rapport à la limite d'emprise, est limité à :

- 0,60 mètre si la largeur de la rue est inférieure ou égale à 12 mètres ;
- 0,80 mètre si la largeur de la rue est supérieure à 12 mètres et inférieure ou égale à 18 mètres ;
- 1 mètre si la largeur de la voie est supérieure à 18 mètres.

Dans les pans coupés situés aux angles de rue, le porte-à-faux maximum autorisé est celui correspondant à la rue la plus large.

#### 4.2.4.2 - Saillies horizontales des autres façades

Dans le respect des conditions concernant l'implantation des constructions et des droits de vue prévus par le Code civil, les saillies horizontales des volumes habitables par rapport aux autres façades sont autorisées sous réserve qu'elles s'inscrivent dans la profondeur de la bande de constructibilité. Cette réserve ne s'applique ni aux balcons ni aux ouvrages de desserte verticale (cages d'escalier, ascenseur, etc.).

#### 4.2.5 - Les clôtures

Par leur aspect, leur proportion, le choix des matériaux et la qualité de leur traitement, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti, respecter les caractéristiques dominantes du quartier, et préserver la pérennité des vues sur les façades et les cœurs d'îlots végétalisés, ainsi que l'aménagement paysager qui les accompagne.



#### 4.2.6 - Les vues

Afin de sauvegarder les transparences visuelles à travers les porches, les traboules et passages de qualité, celles-ci doivent être maintenues ou reconstituées sur place ou à proximité.

Lorsqu'elles se situent en périphérie de cœurs d'îlots comportant des espaces boisés classés repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés » ou des éléments de paysage repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces végétalisés à valoriser », il peut être exigé que les constructions nouvelles permettent au moins une vue ou une transparence visuelle sur ces espaces depuis la rue, notamment au niveau des halls d'entrée d'immeuble ou de garage.

Le long des voies constituant des belvédères, les clôtures et les plantations arbustives doivent assurer une transparence pérenne afin de maintenir les vues panoramiques sur la ville.

#### 4.2.7 - Les protections particulières

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par **voie terrestre**, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, pour des motifs techniques ou économiques dûment motivés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante, une exception à la règle est possible. Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent tenir compte des principes suivants :

- a. leur localisation ;
- b. leur dimension et leur volume ;
- c. leur teinte ;
- d. leur impact sur les vues à préserver ;
- e. leur impact sur le paysage dans lequel ils s'insèrent.

## CHAPITRE 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

---

### 5.1 - Voies et accès

Les dispositions règlementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 5.2 - Stationnement

#### 5.2.1 - Normes relatives au stationnement

Les dispositions règlementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et aux deux-roues non motorisés, ainsi que leurs modalités de calcul se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

#### 5.2.2 - Modalités de réalisation des aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, usages des sols et nature d'activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

##### 5.2.2.1 - Les places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol.

Cette disposition ne s'applique pas :

- a. aux places existantes en surface et conservées dans le cas d'un changement de destination des constructions ;
- b. aux constructions d'habitation comportant au plus deux logements ;
- c. aux activités industrielles ou artisanales ;
- d. aux places destinées au déchargement des camions, livraisons, ambulances dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement qualitatif ;
- e. aux places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite ;
- f. aux constructions, travaux, ouvrages, à destination de stationnement dès lors qu'ils constituent des équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- g. aux équipements techniques liés au stationnement (ex : rampes d'accès, etc.).

**5.2.2.2 - Il peut être autorisé, dans la bande constructible repérée graphiquement par un CES < à 100%, que la dalle de couverture d'un niveau de stationnement dépasse, du sol avant travaux, de 1,20 mètre au plus, (correspondant au niveau fini sur dalle, non compris la terre végétale) :**

- soit lorsque le projet comporte plusieurs niveaux superposés de stationnement en sous-sol ;
- **soit lorsque le projet ne comporte qu'un seul niveau** de stationnement en sous-sol, pour des motifs de protection archéologique ;
- soit lorsqu'il s'agit d'un parking mécanisé.

La dalle doit alors être traitée en espaces verts pouvant notamment comporter un espace de jeux ou de détente. En outre, les faces de ses structures visibles doivent être masquées par des retraits plantés.

## **CHAPITRE 6 - LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX**

---

### **6.1 - Desserte par les réseaux**

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

### **6.2 - Assainissement**

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

### **6.3 - Collecte des déchets**

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.



2.3

## LES ZONES D'ACTIVITÉS ECONOMIQUES

– Zone UEa	p. 573/582
– Zone UEc	p. 583/594
– Zone UEi1	p. 595/612
– Zone UEi2	p. 613/630
– Zone UEI	p. 631/642
– Zone UEp	p. 643/650



# Zone UEa

## Zone aéroportuaire

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux espaces nécessaires aux installations liées aux activités aéroportuaires.

Zone spécialisée, elle est destinée à recevoir les activités aéronautiques ainsi que celles qui y sont liées.

#### Rappels :

Outre les dispositions du présent règlement de zone s'appliquent également :

- les définitions et dispositions communes prévues dans la partie I du règlement ;
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés dans la partie I du règlement.
- les prescriptions d'urbanisme réglementaires et les dispositions des périmètres d'intérêt patrimonial et des éléments bâtis patrimoniaux figurant dans la partie III du règlement qui est intégrée dans le dossier de chaque commune.

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant dans la partie I du règlement :

"Définitions et dispositions communes"

Il y a lieu de s'y reporter pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et en faire une juste application.

## CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE ET AFFECTATION DES SOLS ET ACTIVITES

---

### 1.1 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux qui sont autorisés sous conditions particulières à la section 1.2 ci-après.

### 1.2 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

1.2.1 - Sont autorisés, les constructions, installations et usages des sols à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires au bon fonctionnement de l'activité aéroportuaire.

1.2.2 - Toutefois, des conditions supplémentaires sont prescrites pour les constructions et installations suivantes :

- a. Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que les installations et ouvrages qui y sont liés, dès lors qu'ils sont nécessaires :
  - soit à l'accueil, au confort et à la sécurité des usagers des transports aériens ;
  - soit au fonctionnement des différents réseaux ou des *services urbains\** ou à l'exécution d'un service public en régie ou concédé liée à la gestion, l'entretien et l'exploitation des cours d'eau.
- b. Les constructions à destination de restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle, dès lors qu'elles répondent aux besoins des usagers de l'aéroport ;
- c. Les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat destiné principalement à la vente de biens et services, dès lors qu'elles sont localisées dans la construction abritant l'aérogare et que la surface de plancher par unité de commerce est au plus égale soit à 100 m<sup>2</sup>, soit au plafond indiqué dans les *périmètres de polarité commerciale\** figurant aux documents graphiques du règlement.

Dans tous les cas, est admise une augmentation de 10% de la surface de plancher destinée au commerce de détail et à l'artisanat destiné principalement à la vente de biens et services existante à la date d'approbation du PLU-H.



- d. **Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique**, dès lors qu'elles se situent dans les périmètres de *polarité d'hébergement hôtelier et touristique\** figurant aux documents graphiques du règlement.

Toutefois, est admise une augmentation de 20% du nombre de chambres existantes à la date d'approbation du PLU-H.

- e. **L'aménagement d'aires d'accueil** destinées aux gens du voyage.
- f. **Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale** ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.

### 1.2.3 - En outre, sont autorisés, à condition qu'ils soient compatibles avec l'activité aéroportuaire

- a. **Les affouillements ou exhaussements des sols**, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires :
- à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
  - à la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
  - au comblement d'anciennes carrières ou toutes autres excavations, dans le respect de la vocation de la zone et de la sensibilité du site d'un point de vue paysager et écologique.

## CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### **2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées**

Les constructions peuvent être implantées soit en *limite de référence\** ou en limite de la *marge de recul\**, soit en *recul\** de ces dernières.

En cas de *recul\**, ce dernier est au moins égal à 5 mètres ( $RI \geq 5$  m).

Le choix d'implantation des constructions, dès lors qu'elles se situent dans des séquences urbaines constituées, est apprécié au regard de l'implantation des constructions voisines afin de conserver une harmonie d'ensemble.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations nécessaires à un service public peuvent être implantées en *limite de référence\** ou en limite de la *marge de recul\** ou avec un *recul\** moindre que celui fixé ci-avant, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantation prend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ou l'installation.

## 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en *retrait\** des *limites séparatives\**, soit sur les *limites séparatives\**.

En cas de *retrait\**, ce dernier est au moins égal à 4 mètres ( $R \geq 4$  m).

## 2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

La *distance\** minimale entre constructions ou parties de construction non *contiguës\** implantées sur un même *terrain\** est au moins égale à 4 mètres ( $D \geq 4$  m).

La *distance\** entre une *annexe\** et une autre construction n'est pas réglementée.

La *distance\** entre une construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et une autre construction n'est pas réglementée.

## 2.4 - Emprise au sol des constructions

### 2.4.1 - Règle générale

L'*emprise au sol\** des constructions n'est pas réglementée.

### 2.4.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux documents graphiques du règlement un *coefficient d'emprise au sol\**, sa valeur se substitue aux dispositions du paragraphe 2.4.1, sauf pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

## 2.5 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est définie par une règle écrite (2.5.1) ou graphique (2.5.2).

### 2.5.1 - Règle générale

#### 2.5.1.1 – La hauteur de façade des constructions

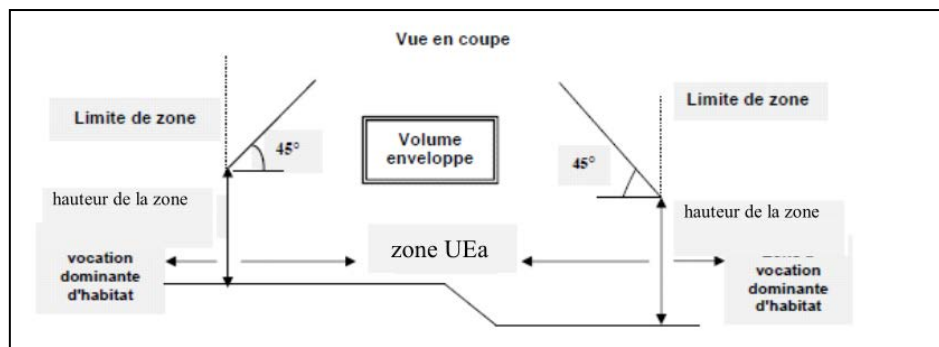
La *hauteur de façade\** maximale des constructions n'est pas règlementée.

#### 2.5.1.2 – le gabarit de hauteur

La *hauteur de façade\** maximale des constructions est toutefois limitée par un **gabarit de hauteur de façade** applicable à compter des limites de la zone UEa dès lors qu'elles sont contiguës à une zone urbaine ou à urbaniser dont la vocation dominante est l'habitation.

Ce gabarit est défini par :

- une verticale élevée à l'aplomb de la limite de la zone UEa, dont la hauteur correspond à la hauteur de façade des constructions applicable dans la zone limitrophe ;
- un plan incliné à 45° vers l'intérieur du terrain, ayant pour base le sommet de la verticale (cf. schéma réglementaire en coupe ci-après).



Ce gabarit n'est pas applicable :

- aux installations et ouvrages qui pour des raisons techniques ou fonctionnelles nécessitent une hauteur plus importante ;
- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la *hauteur de façade\** de la construction est déterminée afin de répondre à ces contraintes tout en prenant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

### 2.5.1.3 – Le volume enveloppe de toiture et de couronnement (VETC)

Le *volume enveloppe de toiture et de couronnement\** (VETC), s'inscrit dans le volume enveloppe délimité par le *VETC haut\**.

### 2.5.2 - Règles graphiques

Dès lors que la *hauteur de façade\** maximale des constructions figure aux documents graphiques du règlement (plan des hauteurs, plan de zonage ou plan masse) ou à l'intérieur de la délimitation de l'emprise des *polygones d'implantation\**, cette disposition graphique se substitue à celle prévue aux paragraphes 2.5.1.1 et 2.5.1.2.

La hauteur de façade graphique n'est pas applicable :

- aux installations et ouvrages qui pour des raisons techniques ou fonctionnelles nécessitent une hauteur plus importante ;
- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la *hauteur de façade\** de la construction est déterminée afin de répondre à ces contraintes tout en prenant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

## CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE

---

### 3.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres

L'aménagement des espaces libres ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti, mais il est intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité. Il concourt à :

- l'insertion des constructions dans leur paysage urbain et à la qualité des transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels ;
- l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
- l'enrichissement de la biodiversité en ville ;
- la gestion de l'eau pluviale et de ruissellement.

Selon leur nature et leur vocation (espaces de circulation, terrasses, cours, jardins, bassins...), l'aménagement paysager des espaces libres, outre les dispositions prévues aux sections 3.2 et 3.3 ci-après, est approprié à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne.

Le traitement des espaces libres prend également en compte :

- **la topographie, la géologie et la configuration du terrain**, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement. Les moyens concourant à la limitation du volume et de la vitesse des eaux de ruissellement sont recherchés : le choix des matériaux du revêtement des espaces libres permettant l'infiltration de l'eau, la création de murets constituant des guides pour un écoulement des eaux en travers de la pente, la plantation de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation... ;
- **la gestion de l'eau pluviale**, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la partie I du règlement. Il convient, en particulier, de limiter au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues,...) ;
- **la superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés** et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- **les plantations existantes sur le terrain** afin de maintenir des sujets d'intérêt, identifiés aux documents graphiques réglementaires, dans l'aménagement des espaces végétalisés.

## 3.2 - Le traitement des espaces libres : aspects quantitatifs

### 3.2.1 - Le coefficient de pleine terre

Le *coefficient de pleine terre*\* est au minimum de 10%.

Le *coefficient de pleine terre*\* n'est pas applicable :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.
- aux extensions de *constructions existantes*\* à la date d'approbation du PLU-H à destination d'industrie.

### 3.2.2 - Le coefficient de pleine terre graphique

Dès lors que figure aux documents graphiques du règlement un *coefficient de pleine terre*\* graphique, sa valeur se substitue à celles fixées au paragraphe 3.2.1, sauf pour les d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

## 3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

### 3.3.1 - Les espaces de pleine terre

L'intégralité de la surface des espaces de *pleine terre*\*, issue de l'application de la section 3.2, doit être obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable tels que les cheminements stabilisés, les surfaces engravillonnées, les dalles alvéolaires engazonnées.

Leur traitement végétal privilégie une composition utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée, dès lors que leur superficie le permet.

### 3.3.2 - Les autres espaces libres

Les *espaces libres*\*, autres que les espaces de *pleine terre*\*, reçoivent un traitement paysager végétal ou minéral de qualité adapté à la nature de l'espace considéré et de son environnement urbain ou naturel.

Les aires de stationnement en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité.

Le traitement au sol des aires de stationnement permet de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

## CHAPITRE 4 - QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

---

Cette zone correspond aux espaces destinés à recevoir les activités aéronautiques ainsi que celles qui y sont liées.

Cette fonction particulière engendre l'implantation de constructions et d'installations dont les gabarits sont importants pour répondre aux besoins fonctionnels.

Toutefois, les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, prennent en compte l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Il s'agit en particulier :

- a. Dans les séquences urbaines constituées, les constructions répondent aux besoins fonctionnels de l'activité de la zone tout en tenant compte de son environnement urbain.
- b. A proximité d'espaces urbains constitués, une attention particulière est portée sur la volumétrie des constructions pour assurer une transition adaptée.
- c. Pour les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, leur enfouissement est nécessaire afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des modalités autres que l'enfouissement sont admises pour des motifs techniques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.
- d. Pour les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrage ou d'équipement permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, ils s'intègrent à la construction ou à leur environnement en prenant en compte :
  - leur localisation ;
  - leur dimension et leur volume ;
  - leur teinte ;
  - leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
  - leurs contraintes techniques destinées à en assurer le bon fonctionnement.
- e. Pour les travaux d'isolation par l'extérieur sur une *construction existante\**, les matériaux renouvelables sont privilégiés. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés.

## CHAPITRE 5 - DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

---

### 5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 5.2 - Stationnement

#### 5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul se situent au chapitre 5 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

#### 5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Outre les dispositions prévues dans la partie I du règlement (chapitre 5) et au chapitre 3 du présent règlement de zone, les modalités de réalisation des places de stationnement ne sont pas réglementées.

## CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### 6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 6.2 - Assainissement

Les dispositions réglementaires relatives à l'assainissement se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 6.3 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.





# Zone UEc

## Zone pôle commercial

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux espaces nécessaires aux pôles commerciaux.

Zone spécialisée, à dominante commerciale, elle a vocation principale à gérer les pôles commerciaux existants ou à créer.

La densité des constructions est principalement gérée par le gabarit des constructions (emprise au sol et hauteur).

#### Rappels :

Outre les dispositions du présent règlement de zone s'appliquent également :

- les définitions et dispositions communes prévues dans la partie I du règlement ;
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés dans la partie I du règlement.
- les prescriptions d'urbanisme règlementaires et les dispositions des périmètres d'intérêt patrimonial et des éléments bâtis patrimoniaux figurant dans la partie III du règlement qui est intégrée dans le dossier de chaque commune.

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant dans la partie I du règlement :

"Définitions et dispositions communes"

Il y a lieu de s'y reporter pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et en faire une juste application.

## CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE ET AFFECTATION DES SOLS ET ACTIVITÉS

---

### 1.1 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux qui sont autorisés sous conditions particulières à la section 1.2 ci-après.

### 1.2 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

#### 1.2.1 - Sont autorisés, les constructions, installations et usages des sols suivants sous condition qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone :

- a. Les constructions à destination de commerce de gros, commerce de détail, d'artisanat destiné principalement à la vente de biens et services, de restauration et d'activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle.
- b. Les constructions à destination d'entrepôt, d'industrie et d'artisanat, autre que celui visé ci-avant.
- c. Les constructions à destination de bureau dès lors qu'elles se situent dans un *secteur de mixité fonctionnelle*\* délimité par les documents graphiques du règlement et que cette destination est prévue dans ce secteur de mixité fonctionnelle.
- d. Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'ils sont directement liés et nécessaires aux constructions dont la destination est autorisée dans la zone.
- e. Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.
- f. Les constructions, travaux et installations nécessaires au fonctionnement des différents réseaux et des *services urbains*\* ou à l'exécution d'un service public en régie ou concédé liée à la gestion, l'entretien et l'exploitation des cours d'eau.
- g. Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, dès lors qu'elles se situent dans les *périmètres de polarité d'hébergement hôtelier*\* et touristique figurant aux documents graphiques du règlement.
- h. L'aménagement d'aires d'accueil destinées aux gens du voyage.

- i. **Les affouillements ou exhaussements** des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires :
- à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
  - à la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
  - au comblement d'anciennes carrières ou toutes autres excavations, dans le respect de la vocation de la zone et de la sensibilité du site d'un point de vue paysager et écologique.
- j. **Le stockage et le dépôt de matériaux** ou de matériel à l'air libre à la condition d'être liés à l'exercice d'une activité autorisée dans la zone, localisés et aménagés de façon à limiter leur impact visuel depuis les terrains voisins.

**1.2.2 - Est en outre admise l'extension\* des constructions existantes\*, à la date d'approbation du PLU-H, dans la limite de :**

- a. 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à destination d'habitation existante à la date d'approbation du PLU-H ;
- b. 20% du nombre de chambres existant à la date d'approbation du PLU-H pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique ;
- c. 5% de leur *emprise au sol\** existante à la date d'approbation du PLU-H pour les constructions ayant une autre destination que celles admises au paragraphe 1.2.1 ainsi qu'aux « a » et « b » ci-avant.

**1.2.3 - La démolition reconstruction des constructions existantes\* à la date d'approbation du PLU-H dès lors qu'elle répond aux deux conditions suivantes :**

- la destination de la construction initiale reste inchangée et correspond à l'une des destinations admises au paragraphe 1.2.1 du présent règlement ;
- la surface de plancher de la construction initiale est augmentée de 5% au plus.

## **CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées**

Les constructions peuvent être implantées soit en *limite de référence\** ou en limite de la *marge de recul\**, soit en *recul\** de ces dernières.

En cas de *recul\**, ce *dernier* est au moins égal à 5 mètres ( $RI \geq 5$  m).

Le choix d'implantation des constructions, dès lors qu'elles se situent dans des séquences urbaines constituées, est apprécié au regard de l'implantation des constructions voisines afin de conserver une harmonie d'ensemble.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations nécessaires à un service public peuvent être implantées en *limite de référence\** ou en limite de la *marge de recul\** ou avec un *recul\** moindre que celui fixé ci-avant, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantation prend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ou l'installation.

Une implantation différente de celle prévue par la règle peut être appliquée pour les aménagements d'espaces et l'édification de constructions constituant le stationnement des vélos ou le point de présentation des déchets ménagers aux fins de collecte, sous réserve d'une insertion qualitative du projet à son environnement urbain et paysager au regard de ses caractéristiques dominantes.

## 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées :

- soit *en retrait\** des *limites séparatives\**,
- soit sur une *limite séparative\** au plus. Dans ce cas, la longueur de *façade\** de la construction sur la *limite séparative\** est au plus égale aux 2/3 du linéaire de cette *limite séparative\**.

En cas de *retrait\**, ce dernier est au moins égal à 4 mètres ( $R \geq 4$  m).

Une implantation différente de celle prévue par la règle peut être appliquée pour les aménagements d'espaces et l'édification de constructions constituant le stationnement des vélos ou le point de présentation des déchets ménagers aux fins de collecte, sous réserve d'une insertion qualitative du projet à son environnement urbain et paysager au regard de ses caractéristiques dominantes.

Dans tous les cas, toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite d'une zone UCe1, UCe2, UCe3, UCe4, URc1, URc2, URi1, URi2, URm1, URm2, N1, N2, A1 et A2.

## 2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

La *distance\** minimale entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même *terrain\** est au moins égale à 4 mètres ( $D \geq 4$  m).

La *distance\** entre une *annexe\** et une autre construction n'est pas réglementée.

La *distance\** entre une construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et une autre construction n'est pas réglementée.

## 2.4 - Emprise au sol des constructions

### 2.4.1 - Règle générale

L'*emprise au sol\** des constructions est limitée à celle des *constructions existantes\** à la date d'approbation du PLU-H.

### 2.4.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux documents graphiques du règlement un *coefficient d'emprise au sol\**, sa valeur se substitue aux dispositions du paragraphe 2.4.1.

### 2.4.3 - Règles alternatives

Une *emprise au sol\** différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- a. L'*extension\** d'une *construction existante\** à la date d'approbation du PLU-H et dont la destination est admise au paragraphe 1.2.1 du présent règlement, dès lors qu'elle est limitée à une augmentation de 5% de l'*emprise au sol\** existante à la date d'approbation du PLU-H.
- b. L'*extension\** d'une *construction existante\** à la date d'approbation du PLU-H dans les cas et conditions prévus au paragraphe 1.2.2 du présent règlement.

## 2.5 - Hauteur des constructions

### 2.5.1 - Règle générale

#### 2.5.1.1 – La hauteur de façade des constructions

- a. La *hauteur de façade\** maximale des constructions est limitée à 13 mètres.
- b. La hauteur de façade n'est pas applicable :
  - aux installations et ouvrages qui pour des raisons techniques ou fonctionnelles nécessitent une hauteur plus importante ;
  - aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la *hauteur de façade\** de la construction est déterminée afin de répondre à ces contraintes tout en prenant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

#### 2.5.1.2 – Le volume enveloppe de toiture et de couronnement (VETC)

Le *volume enveloppe de toiture et de couronnement\** (VETC), s'inscrit dans le volume enveloppe délimité par le *VETC haut\**

### 2.5.2 - Règles graphiques

Dès lors que la *hauteur de façade\** maximale des constructions figure aux documents graphiques du règlement (plan des hauteurs, plan de zonage ou plan masse) ou à l'intérieur de la délimitation de l'emprise des *polygones d'implantation\**, cette disposition graphique se substitue à celle prévue au paragraphe 2.5.1.1 a.

## CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE

---

### 3.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres

L'aménagement des espaces libres ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti, mais il est intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité. Il concourt à :

- l'insertion des constructions dans leur paysage urbain et à la qualité des transitions entre espaces bâtis espaces agricoles ou naturels ;
- l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
- l'enrichissement de la biodiversité en ville ;
- la gestion de l'eau pluviale et de ruissellement.

**Selon leur nature et leur vocation** (espaces de circulation, terrasses, cours, jardins, bassins...), l'aménagement paysager des espaces libres, outre les dispositions prévues aux sections 3.2 et 3.3 ci-après, est approprié à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne.

**Le traitement des espaces libres prend également en compte :**

- **la topographie, la géologie et la configuration du terrain**, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement. Les moyens concourant à la limitation du volume et de la vitesse des eaux de ruissellement sont recherchés : le choix des matériaux du revêtement des espaces libres permettant l'infiltration de l'eau, la création de murets constituant des guides pour un écoulement des eaux en travers de la pente, la plantation de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation... ;
- **la gestion de l'eau pluviale**, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la partie I du règlement. Il convient, en particulier, de limiter au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues,...) ;
- **la superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés** et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- **les plantations existantes sur le terrain** afin de maintenir des sujets d'intérêt, identifiés aux documents graphiques réglementaires, dans l'aménagement des espaces végétalisés.

## 3.2 - Le traitement des espaces libres : aspects quantitatifs

### 3.2.1 - Le coefficient de pleine terre

Le *coefficient de pleine terre\** est au minimum de 10%.

Le *coefficient de pleine terre\** n'est pas applicable aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

### 3.2.2 - Le coefficient de pleine terre graphique

Dès lors que figure aux documents graphiques du règlement un *coefficient de pleine terre\** graphique, sa valeur se substitue à celles fixées au paragraphe 3.2.1, sauf pour les d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

## 3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

### 3.3.1 - Les espaces de pleine terre

L'intégralité de la surface des espaces de *pleine terre\**, issue de l'application de la section 3.2, doit être obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable tels que les cheminements stabilisés, les surfaces engazonnées, les dalles alvéolaires engazonnées.

Leur traitement végétal privilégie une composition utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée, dès lors que leur superficie le permet.

Un arbre de haute tige est maintenu ou planté par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de la surface de *pleine terre\** minimale exigée par la règle.

### 3.3.2 - Les autres espaces libres

Les *espaces libres\**, autres que les espaces de *pleine terre\**, reçoivent un traitement paysager végétal ou minéral de qualité adapté à la nature de l'espace considéré et de son environnement urbain ou naturel.

- a. **Les aires de stationnement en surface** sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité.

Le traitement au sol des aires de stationnement permet de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

- b. **Le tracé des espaces de circulation automobile** est conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise aux stricts besoins.
- c. **Le traitement des circulations piétonnes** privilégie l'emploi de revêtements perméables.

- d. Dès lors que les constructions sont implantées en retrait de la limite d'une zone urbaine ou à urbaniser dont la vocation dominante est l'habitat ou en retrait d'une zone agricole ou naturelle les espaces de retrait sont constitués d'une bande ou d'un écran végétal. Toutefois, des dispositifs différents sont admis sous réserve d'un aménagement paysager de qualité et approprié au site environnant.
- e. L'espace compris entre la *limite de référence\** et les constructions de *premier rang\** est composé :
- soit d'une bande végétale d'un minimum d'un mètre de large aménagée et plantée d'une végétation opaque constituée de végétaux arrivés à maturité. Le choix des essences est à adapter aux végétaux environnants et se fait parmi les essences locales ;
  - soit d'une bande végétale rase d'une profondeur minimale de 3 mètres.
- Toutefois, des dispositifs différents peuvent être autorisés sous réserve d'un aménagement paysager harmonieux sur l'ensemble du terrain. En toute hypothèse, les dispositifs choisis participent à la mise en scène qualitative de la construction
- f. Dans les opérations nécessitant des ouvrages techniques de gestion de l'eau (tels que bassins de rétention ou d'infiltration...), ces ouvrages et leurs abords doivent, sous réserve de leurs caractéristiques propres :
- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
  - être conçus pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...).

## CHAPITRE 4 - QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

---

### 4.1 - Insertion du projet

#### 4.1.1 - Principes généraux

Cette zone qui accueille des activités à dominante commerciale, se caractérise par une certaine diversité morphologique et des échelles volumétriques variées des constructions.

Dans cette zone, l'objectif principal vise l'insertion qualitative du projet à son environnement.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, prennent en compte l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.



#### 4.1.2 - Principes adaptés

- a. Dans les séquences urbaines constituées, les constructions répondent aux besoins fonctionnels de l'activité de la zone tout en tenant compte de son environnement urbain.
- b. A proximité d'espaces urbains constitués, une attention particulière est portée sur la volumétrie des constructions pour assurer une transition adaptée.
- c. La conception des constructions, dans leur volumétrie et leur aspect, prend en compte les caractéristiques de la composition et de la structure de la zone dans laquelle elles sont implantées.
- d. Pour les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, leur enfouissement est nécessaire afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des modalités autres que l'enfouissement sont admises pour des motifs techniques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.
- e. Pour les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrage ou d'équipement permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, ils s'intègrent à la construction ou à leur environnement en prenant en compte :
  - leur localisation ;
  - leur dimension et leur volume ;
  - leur teinte ;
  - leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
  - leurs contraintes techniques destinées à en assurer le bon fonctionnement.
- f. Pour les travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante les matériaux renouvelables sont privilégiés. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés.

#### 4.2 - Volumétrie et façades

##### a. Volumétrie

Les petits volumes sont à traiter avec simplicité.

Pour les grands volumes, est recherché des rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures.

#### **b. Façades**

Dans un souci de composition d'ensemble, toutes les façades d'une construction font l'objet d'un traitement de qualité afin de les assortir.

### **4.3 - Matériaux et couleurs**

#### **a. Le choix des matériaux**

Le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et à limiter l'impact sur l'environnement de la construction ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable, est encouragé.

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site. En outre, les enduits présentent un aspect lisse.

#### **b. Le choix des couleurs**

Le choix des couleurs offre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction et prend en compte l'ambiance chromatique de la zone ou de l'opération d'ensemble.

### **4.4 - Traitement des clôtures**

La conception des clôtures, tant dans leurs proportions que dans leur aspect extérieur, limite leur impact visuel dans le paysage.

Les accès au terrain, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures s'harmonisent avec celles-ci.

De même, les locaux et éléments techniques (tel que logettes, petits transformateurs ...), lorsqu'ils ne sont pas intégrés à la construction, sont implantés dans la continuité de la clôture afin de répondre à une logique de dissimulation.

Dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager et les clôtures sont conçus pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.

### **4.5 - Mouvements de terrain**

Les mouvements de terrain (affouillements et exhaussements) nécessaires à l'implantation de la construction sont limités aux stricts besoins techniques ou permettent une meilleure insertion de la construction dans le paysage.

## CHAPITRE 5 - DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

---

### 5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 5.2 - Stationnement

#### 5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul se situent au chapitre 5 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

#### 5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

##### 5.2.2.1 Règle générale

Outre les dispositions prévues dans la partie I du règlement (chapitre 5) et au chapitre 3 du présent règlement de zone, les modalités de réalisation des places de stationnement ne sont pas réglementées.

La réalisation de places de stationnement sous forme de boxes en surface est interdite.

##### 5.2.2.2 Règles alternatives

Dans le cas où est imposée la réalisation des places de stationnement en sous-sol, cette obligation n'est pas applicable, sous réserve d'une insertion qualitative des aires de stationnement dans la composition urbaine et paysagère du projet :

- a. aux constructions à destination d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt et de commerce de gros ;
- b. aux constructions situées dans un secteur soumis à un risque ou à une protection qui engendre une contrainte strictement incompatible d'un point de vue technique avec la réalisation de places de stationnement en sous-sol ;
- c. aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Toutefois, le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion urbaine et paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.
- d. aux constructions implantées sur des terrains en forte pente dès lors que la mise en œuvre de places de stationnement en sous-sol rend la réalisation du projet impossible d'un point de vue technique ou incompatible avec sa bonne insertion paysagère ;
- e. aux places de stationnement nécessaires aux personnes à mobilité réduite ;

- f. aux places de stationnement destinées aux livraisons, aux camions et autocars, aux véhicules de secours et ambulances ;
- g. dans le cas de la réalisation des places de stationnement dans un parking silo.

## CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### 6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 6.2 - Assainissement

Les dispositions réglementaires relatives à l'assainissement se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 6.3 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

# Zone UEi1

## Zone d'activités artisanales et productives

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone regroupe les espaces qui accueillent des activités économiques de production, qu'elles soient artisanales ou industrielles.

L'objectif est de maintenir ce type d'activités dans les différents tissus urbains. L'implantation de bureaux, d'hébergement hôtelier ainsi que de commerce de détail est fortement limitée.

#### Rappels :

Outre les dispositions du présent règlement de zone s'appliquent également :

- les définitions et dispositions communes prévues dans la partie I du règlement ;
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés dans la partie I du règlement.
- les prescriptions d'urbanisme règlementaires et les dispositions des périmètres d'intérêt patrimonial et des éléments bâtis patrimoniaux figurant dans la partie III du règlement qui est intégrée dans le dossier de chaque commune.

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant dans la partie I du règlement :

"Définitions et dispositions communes"

Il y a lieu de s'y reporter pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et en faire une juste application.

## CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE ET AFFECTATION DES SOLS ET ACTIVITÉS

---

### 1.1 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux qui sont autorisés sous conditions particulières à la section 1.2 ci-après.

### 1.2 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

#### 1.2.1 - Sont autorisés, les constructions, installations et usages des sols suivants à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone :

- a. Les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt, de commerce de gros, de restauration et d'artisanat autre que celui destiné principalement à la vente de biens et de services.
- b. Les constructions à destination d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle dès lors qu'elles sont situées dans un *secteur de mixité fonctionnelle\** délimité aux documents graphiques du règlement et que cette destination est prévue dans ce secteur de mixité fonctionnelle.
- c. Les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat destiné principalement à la vente de biens et services, dès lors que soit :
  - elles sont implantées dans un périmètre de *polarité commerciale\** et dans une limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité commerciale et qu'elles sont utiles à la vie quotidienne de la population résidant ou travaillant dans la zone ;
  - elles sont liées à une activité artisanale visée au « a » ci-avant ou industrielle et qu'elles représentent au plus 10% de la surface de plancher de ladite activité, dans une limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - leur espace de vente est pour les 2/3 de leur superficie situé à l'extérieur des constructions ;
  - il s'agit de commerces liés à l'automobile tel que vente de véhicules, concession automobiles, lavage de voitures, distribution de carburant.
- d. Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, dès lors qu'elles se situent dans un périmètre de *polarité d'hébergement hôtelier et touristique\** figurant aux documents graphiques du règlement.

- e. **Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics**, dès lors qu'elles sont soit :
- situées dans l'emprise d'un *emplacement réservé\** ou d'une *localisation préférentielle\** ayant une telle destination, délimité aux documents graphiques du règlement ;
  - situées dans un *secteur de mixité fonctionnelle\** délimité aux documents graphiques du règlement et que cette destination est prévue dans ce secteur de mixité fonctionnelle ;
  - destinées à des locaux techniques et industriels des administrations publiques ;
  - nécessaires ou liées aux activités économiques admises dans la zone.
- f. **Les constructions à destination de bureau**, dès lors que soit :
- elles sont localisées dans un *secteur de mixité fonctionnelle\** délimité aux documents graphiques du règlement et que cette destination est prévue dans ce secteur de mixité fonctionnelle ;
  - il s'agit de locaux accessoires à une autre destination admise par le présent règlement.
- g. **Les constructions, travaux et installations nécessaires au fonctionnement des différents réseaux et des services urbains\*** ou à l'exécution d'un service public en régie ou concédé liée à la gestion, l'entretien et l'exploitation des cours d'eau.
- h. **Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs**, dès lors que leur traitement permet leur insertion qualitative dans la zone.
- i. **L'aménagement d'aires d'accueil** destinées aux gens du voyage.
- j. **Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale** ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.
- k. **Les dépôts de véhicules d'une contenance d'au moins 10 unités**, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement.
- l. **Les affouillements ou exhaussements des sols**, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires :
- à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
  - à la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
  - au comblement d'anciennes carrières ou toutes autres excavations, dans le respect de la vocation de la zone et de la sensibilité du site d'un point de vue paysager et écologique.

- m. Le stockage et le dépôt de matériaux ou de matériel à l'air libre à la condition d'être liés à l'exercice d'une activité autorisée dans la zone, localisés et aménagés de façon à limiter leur impact visuel depuis les voies et les terrains voisins.
- n. Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière.

1.2.2 - Est en outre admise l'extension\* des constructions existantes\*, à la date d'approbation du PLU-H, dans la limite de :

- a. 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à destination d'habitation existante à la date d'approbation du PLU-H ;
- b. 20% du nombre de chambres existant à la date d'approbation du PLU-H pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, non situées dans un périmètre de *polarité d'hébergement hôtelier et touristique\** figurant aux documents graphiques du règlement ;
- c. 5% de leur *emprise au sol\** existante à la date d'approbation du PLU-H pour les constructions ayant une autre destination que celles admises au paragraphe 1.2.1 ainsi qu'aux « a » et « b » ci-avant.

## CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

#### 2.1.1 - Règle générale

Les constructions peuvent être implantées soit en *limite de référence\** ou en limite de la *marge de recul\**, soit en *recul\** de ces dernières.

En cas de *recul\**, ce dernier est au moins égal à 5 mètres et au plus égal à 25 mètres ( $RI \geq 5 \text{ m et } \leq 25 \text{ m}$ ).

Le choix d'implantation des constructions, est dicté par au moins l'un des trois critères suivants :

- fonctionnel, lié à la nature de l'activité et à ses besoins ;
- morphologique, en prenant en compte les caractéristiques de l'implantation des constructions voisines ;
- environnemental, au regard des caractéristiques de la voie bordant le projet et des nuisances qu'elle est susceptible d'engendrer.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations nécessaires à un service public peuvent être implantées en *limite de référence\** ou en limite de la *marge de recul\** ou avec un *recul\** différent de celui fixé ci-avant, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantation prend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ou l'installation.



### 2.1.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- a. l'implantation d'une construction qui s'inscrit dans une séquence urbaine significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle, dès lors que le choix d'implantation de la construction permet l'inscription de cette dernière en harmonie avec l'organisation urbaine environnante et celle du front bâti constitué dans lequel elle s'insère.
- b. l'implantation d'une construction qui ne peut pas être conforme à la règle, en raison de la préservation ou de la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité, identifié aux documents graphiques du règlement (*espace boisé classé\**, *délimitation d'espace de pleine terre\**, *terrain urbain cultivé et terrain non bâti pour le maintien de continuités écologiques\** et *espace végétalisé à valoriser\**), ou à titre exceptionnel si des arbres non identifiés présentent une qualité remarquable compte tenu de leur nature, caractéristiques et localisation. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin de mettre en valeur cet élément ou cet espace, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- c. l'implantation d'une construction au sein d'un *périmètre d'intérêt patrimonial\** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant qu'*élément bâti patrimonial\** aux documents graphiques du règlement, dès lors que le choix d'implantation de la construction est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial.
- d. l'implantation d'une construction en contiguïté d'une *construction principale existante\** édifée sur un terrain *contigu\** dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle s'inscrit, pour tout ou partie, dans la continuité de la construction voisine existante en prenant également en compte sa volumétrie.
- e. l'implantation d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du *terrain\** telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs *limites de référence\** (terrain d'angle notamment), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- f. l'*extension\** d'une *construction existante\**, à la date d'approbation, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.
- g. l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, implantée en *limite de référence\** ou en limite de la *marge de recul\**, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

- h. les aménagements d'espaces et l'édification de constructions constituant le stationnement des vélos ou le point de présentation des déchets ménagers aux fins de collecte, sous réserve d'une insertion qualitative du projet à son environnement urbain et paysager au regard de ses caractéristiques dominantes.

## 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 2.2.1 - Règle générale

Les constructions peuvent être implantées :

- soit *en retrait\** des *limites séparatives\**,
- soit sur une limite séparative au plus. Dans ce cas, la longueur de *façade\** de la construction sur la *limite séparative\** est au plus égale aux 2/3 du linéaire de cette *limite séparative\**.

En cas de *retrait\**, ce dernier est au moins égal au tiers de la *hauteur de la façade\** de la construction ( $R \geq Hf/3$ ).

Dans tous les cas, toute construction doit être implantée, par rapport à la limite d'une zone URi1, URi2, N1, N2, A1 et A2, à une distance au moins égale à :

- 5 mètres :
  - pour les constructions implantées sur des terrains dont la superficie est inférieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup> ;
  - pour les constructions à destination de bureau et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- 10 mètres dans les autres cas.

### 2.2.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- a. l'implantation d'une construction qui ne peut pas être conforme à la règle, en raison de la préservation ou de la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité, identifié aux documents graphiques du règlement (*espace boisé classé\**, *délimitation d'espace de pleine terre\**, *terrain urbain cultivé et terrain non bâti pour le maintien de continuités écologiques\** et *espace végétalisé à valoriser\**), ou à titre exceptionnel si des arbres non identifiés présentent une qualité remarquable compte tenu de leur nature, caractéristiques et localisation. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin de mettre en valeur cet élément ou cet espace, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- b. l'implantation d'une construction au sein d'un *périmètre d'intérêt patrimonial\** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant *qu'élément bâti à valoriser\** aux documents graphiques du règlement, dès lors que le choix d'implantation de la construction est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial.

- c. l'implantation d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du *terrain\** telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs *limites de référence\** (terrain d'angle notamment), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- d. l'implantation en *limite séparative\** d'une construction en *contiguïté\** d'une *construction principale existante\**, implantée sur un terrain *contigu\** ou d'un mur de clôture. Dans ce cas, la construction peut être implantée sur plus d'une *limite séparative\** dès lors que la volumétrie de la partie de la construction en contiguïté s'inscrit dans les *héberges\** de la construction voisine ou dans la surface du mur.
- e. l'*extension\** d'une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante dans le prolongement des murs et qu'aucune *baie\** nouvelle n'est créée dans les parties de la construction qui ne respecteraient pas le *retrait\** minimal prévu par la règle.
- f. l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, présentant un *retrait\** inférieur à celui exigé par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieur à celui exigé par la règle, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.
- g. les aménagements d'espaces et l'édification de constructions constituant le stationnement des vélos ou le point de présentation des déchets ménagers aux fins de collecte, sous réserve d'une insertion qualitative du projet à son environnement urbain et paysager au regard de ses caractéristiques dominantes.

### 2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

La *distance\** minimale entre constructions ou parties de construction non *contiguës\** implantées sur un même *terrain\** est au moins égale à 4 mètres ( $D \geq 4$  m).

La *distance\** entre une *annexe\** et une autre construction n'est pas réglementée.

La *distance\** entre une construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et une autre construction n'est pas réglementée.

### 2.4 - Emprise au sol des constructions

#### 2.4.1 - Règle générale

Le *coefficient d'emprise au sol\** est limité à 60 %.

Le *coefficient d'emprise au sol\** n'est pas réglementé pour les constructions ou parties de construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.4.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux documents graphiques du règlement un *coefficient d'emprise au sol\**, sa valeur se substitue aux dispositions du paragraphe 2.4.1, sauf pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.4.3 - Règles alternatives

Une *emprise au sol\** différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- a. l'*extension\** d'une *construction existante\** à la date d'approbation du PLU-H et dont la destination est admise au paragraphe 1.2.1 du présent règlement, présentant une *emprise au sol\** supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors qu'elle est limitée à une augmentation de 5% de l'*emprise au sol\** existante, à la date d'approbation du PLU-H.
- b. l'*isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire* en saillie des façades d'une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, présentant une *emprise au sol\** supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.5 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est définie par une règle écrite (2.5.1) ou graphique (2.5.2).

### 2.5.1 - Règle générale

#### 2.5.1.1 – La hauteur de façade des constructions

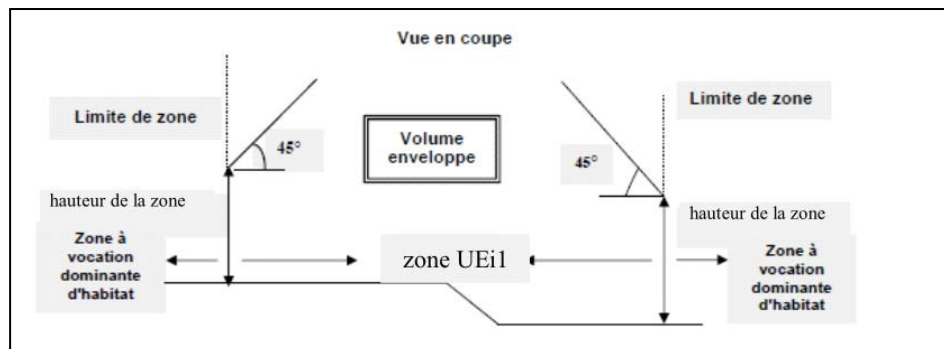
La *hauteur de façade\** maximale des constructions n'est pas réglementée.

#### 2.5.1.2 – le gabarit de hauteur

La *hauteur de façade\** maximale des constructions est toutefois limitée par un gabarit de hauteur de façade applicable à compter des limites de la zone UEi1 dès lors qu'elles sont contiguës à une zone urbaine ou à urbaniser dont la vocation dominante est l'habitation.

Ce gabarit est défini par :

- une verticale élevée à l'aplomb de la limite de la zone UEi1, dont la hauteur correspond à la *hauteur de façade\** des constructions applicable dans la zone limitrophe ;
- un plan incliné à 45° vers l'intérieur du terrain, ayant pour base le sommet de la verticale (cf. schéma réglementaire en coupe ci-après).



### Ce gabarit n'est pas applicable :

- aux installations et ouvrages qui pour des raisons techniques ou fonctionnelles nécessitent une hauteur plus importante ;
- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la *hauteur de façade\** de la construction est déterminée afin de répondre à ces contraintes tout en prenant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

#### 2.5.1.3 – Le volume enveloppe de toiture et de couronnement (VETC)

Le *volume enveloppe de toiture et de couronnement\** (VETC) s'inscrit dans le volume enveloppe délimité par le *VETC haut\**.

Pour les constructions ou parties de construction ne comportant qu'un *niveau\**, seul le *VETC bas\** est applicable.

#### 2.5.2 - Règles graphiques

Dès lors que la *hauteur de façade\** maximale des constructions figure aux documents graphiques du règlement (plan des hauteurs, plan de zonage ou plan masse) ou à l'intérieur de la délimitation de l'emprise des *polygones d'implantation\**, cette disposition graphique se substitue à celles prévues aux paragraphes 2.5.1.1 et 2.5.1.2.

Elle peut être différenciée selon que la construction ou partie de construction est située en *premier rang\** ou en *second rang\**.

#### La hauteur de façade graphique n'est pas applicable :

- aux installations et ouvrages qui pour des raisons techniques ou fonctionnelles nécessitent une hauteur plus importante ;
- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la *hauteur de façade\** de la construction est déterminée afin de répondre à ces contraintes tout en prenant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

### 2.5.3 - Règles alternatives

Une hauteur de construction différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- a. la construction ou l'*extension\** d'une construction qui est inscrite au sein d'une séquence d'un ensemble de constructions ou située entre deux constructions ayant des hauteurs différentes, d'un niveau au moins, de celles prévues par la règle. Dans l'objectif de garantir un épannelage harmonieux, la *hauteur de façade\** prévue par la règle peut être modulée (réduite ou augmentée) au maximum de la *hauteur d'un niveau\** sur tout ou partie de la construction.
- b. la construction ou l'*extension\** d'une construction au sein d'un *périmètre d'intérêt patrimonial\** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant qu'*élément bâti à valoriser\** aux documents graphiques du règlement, dès lors que la *hauteur de construction\** est adaptée de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit ensemble ou élément patrimonial.
- c. la *hauteur de façade\** d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du *terrain\**, telles qu'une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies, ne peut pas être conforme à la règle pour obtenir une volumétrie harmonieuse de la construction. Dans ce cas, la *hauteur de façade\** de la construction est adaptée afin que la volumétrie de la construction favorise son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- d. l'*extension\** d'une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, dont les caractéristiques de hauteur ne sont pas conformes aux règles de hauteur des constructions, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction initiale.
- e. l'*isolation par surélévation d'une toiture d'une construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, présentant une *hauteur\** de construction supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

## CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE

---

### 3.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres

L'aménagement des espaces libres ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti, mais il est intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité. Il concourt à :

- l'insertion des constructions dans leur paysage urbain et à la qualité des transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels ;
- l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
- l'enrichissement de la biodiversité en ville ;
- la gestion de l'eau pluviale et de ruissellement.

**Selon leur nature et leur vocation** (espaces de circulation, terrasses, cours, jardins, bassins...), l'aménagement paysager des espaces libres, outre les dispositions prévues aux sections 3.2 et 3.3 ci-après, est approprié à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne.

**Le traitement des espaces libres prend également en compte :**

- **la topographie, la géologie et la configuration du terrain**, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement. Les moyens concourant à la limitation du volume et de la vitesse des eaux de ruissellement sont recherchés : le choix des matériaux du revêtement des espaces libres permettant l'infiltration de l'eau, la création de murets constituant des guides pour un écoulement des eaux en travers de la pente, la plantation de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation... ;
- **la gestion de l'eau pluviale**, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la partie I du règlement. Il convient, en particulier, de limiter au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues,...) ;
- **la superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés** et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- **les plantations existantes sur le terrain** afin de maintenir des sujets d'intérêt, identifiés aux documents graphiques réglementaires, dans l'aménagement des espaces végétalisés.

## 3.2 - Le traitement des espaces libres : aspects quantitatifs

### 3.2.1 - Le coefficient de pleine terre

Le *coefficient de pleine terre*\* est au minimum de 15%.

Le *coefficient de pleine terre*\* n'est pas applicable :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles ;
- aux constructions annexes aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU-H, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités techniques, fonctionnelles ou sécuritaires et que l'emprise au sol est limitée aux stricts besoins de réalisation de ces constructions et dans la limite totale cumulée de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### 3.2.2 - Le coefficient de pleine terre graphique

Dès lors que figure aux documents graphiques du règlement un *coefficient de pleine terre*\* graphique, sa valeur se substitue à celles fixées au paragraphe 3.2.1, sauf pour les d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 3.2.3 - Règle alternative

Les travaux, les *extensions\** et changements de destination, affectant une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, implantée sur un terrain ou partie de terrain, présentant une surface de *pleine terre\** inférieure à celle prévue par la règle, peuvent être admis dès lors qu'ils n'ont pas pour effet de réduire la surface de *pleine terre\** existante avant travaux.

## 3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

### 3.3.1 - Les espaces de pleine terre

L'intégralité de la surface des espaces de *pleine terre\**, issue de l'application de la section 3.2, doit être obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable tels que les cheminements stabilisés, les surfaces engravillonnées, les dalles alvéolaires engazonnées.

Leur traitement végétal privilégie une composition utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée, dès lors que leur superficie le permet.

Un arbre de haute tige est maintenu ou planté par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de la surface de *pleine terre\** minimale exigée par la règle.

### 3.3.2 - Les autres espaces libres

Les *espaces libres\**, autres que les espaces de *pleine terre\**, reçoivent un traitement paysager végétal ou minéral de qualité adapté à la nature de l'espace considéré et de son environnement urbain ou naturel.

- a. **les espaces sur dalle** non affectés à un usage privatif, qui n'entrent pas dans le décompte de l'*emprise au sol\** des constructions, sont dans la majeure partie de leur superficie végétalisés sur une épaisseur de terre d'au moins 40 cm, non compris le complexe drainant et isolant.
- b. **les aires de stationnement en surface** sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité.

Le traitement au sol des aires de stationnement permet de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

- c. **Le tracé des espaces de circulation automobile** est conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise aux stricts besoins.
- d. **Le traitement des circulations piétonnes** privilégie l'emploi de revêtements perméables.
- e. **Dès lors que les constructions sont implantées en retrait\*** de la limite d'une zone urbaine ou à urbaniser dont la vocation dominante est l'habitat ou en retrait d'une zone agricole ou naturelle, les espaces de retrait sont constitués d'une bande ou d'un écran végétal. Toutefois, des dispositifs différents sont admis sous réserve d'un aménagement paysager de qualité et approprié au site environnant.



f. L'espace compris entre la *limite de référence\** et les constructions de *premier rang\** est composé :

- soit d'une bande végétale d'un minimum d'un mètre de large aménagée et plantée d'une végétation opaque constituée de végétaux arrivés à maturité. Le choix des essences est à adapter aux végétaux environnants et se fait parmi les essences locales ;
- soit d'une bande végétale rase d'une profondeur minimale de 3 mètres.

Toutefois, des dispositifs différents peuvent être autorisés sous réserve d'un aménagement paysager harmonieux sur l'ensemble du *terrain\**. En toute hypothèse, les dispositifs choisis participent à la mise en scène qualitative de la construction.

g. Dans les opérations nécessitant des ouvrages techniques de gestion de l'eau (tels que bassins de rétention ou d'infiltration...), ces ouvrages et leurs abords doivent, sous réserve de leurs caractéristiques propres :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçus pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...).

## CHAPITRE 4 - QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

---

### 4.1 - Insertion du projet

#### 4.1.1 - Principes généraux

Cette zone qui accueille des activités économiques de production, qu'elles soient artisanales ou industrielles, se caractérise par une certaine diversité morphologique des constructions.

L'objectif principal vise l'insertion qualitative du projet au sein de la zone et à son environnement.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, prennent en compte l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

#### 4.1.2 - Principes adaptés

- a. Dans les séquences urbaines constituées, les constructions répondent aux besoins fonctionnels de l'activité tout en tenant compte de son environnement urbain.
- b. A proximité de tissus urbains constitués à dominante résidentielle, une attention particulière est portée sur la volumétrie des constructions pour assurer une transition adaptée.

- c. La conception des constructions, dans leur volumétrie et leur aspect, prend en compte les caractéristiques de la composition et de la structure de la zone dans laquelle elles sont implantées.
- d. Le stockage des matériaux à l'air libre prévu au paragraphe 1.2.1 nécessite la conception d'un aménagement végétal ou minéral ayant pour effet d'en réduire l'impact visuel.

## 4.2 - Volumétrie et façades

### a. Volumétrie

Les petits volumes sont à traiter avec simplicité.

Pour les grands volumes, est recherché des rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures.

### b. Façades et saillies

Dans un souci de composition d'ensemble, toutes les façades d'une construction font l'objet d'un traitement de qualité afin de les assortir.

Les saillies sont conçues dans un équilibre général de la façade et en harmonie avec les caractéristiques du front urbain dans lequel la construction s'insère.

### c. Saillies et autres débords sur le domaine public

Tout débord de construction en saillie sur le domaine public s'intègre à son environnement bâti, profite à la qualité architecturale de la construction et se situe au-dessus d'une hauteur de 4,30 mètres, à l'exception :

- des terrasses des commerces en rez-de-chaussée ;
- des vitrines, des éléments décoratifs et autres saillies à caractère ornemental (seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis, encadrements, pilastres et nervures,...), d'une profondeur au plus égale à 15 centimètres ;
- des dispositifs de protection contre le rayonnement solaire et d'isolation thermique par l'extérieur sur construction existante, d'une profondeur au plus égale à 15 centimètres.

Les volumes habitables, construits en encorbellement par rapport au domaine public, sont prohibés. Toutefois, cette règle fait l'objet d'adaptations pour permettre la réalisation d'ouvrages d'architecture ponctuels ou rythmés lorsque le caractère des constructions avoisinantes ou le projet le justifie.

Les balcons et surfaces extérieures non closes en surplomb par rapport au domaine public sont admis dans des proportions modérées dès lors qu'ils contribuent à l'harmonisation de la construction avec son environnement bâti. Afin de préserver la perception de front bâti, il peut être exigé que les balcons ou terrasses en surplomb par rapport au domaine public comportent des garde-corps fins et ajourés.

Dans les cas visés aux deux alinéas précédents le porte-à-faux maximum de ces volumes habitables, balcons ou surfaces extérieures non closes est limité à : 0,60 mètre si la largeur de la voie est inférieure ou égale à 12 mètres et 0,80 mètre si la largeur de la voie est supérieure à 12 mètres.

Dans les pans coupés situés aux angles des rues, le porte-à-faux maximum autorisé correspond à la rue la plus large.

### 4.3 - Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement

- a. Le *Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement* (VETC)\* "haut" est privilégié. Néanmoins, les VETC "bas" et "intermédiaires" sont admis, dès lors qu'ils contribuent à l'équilibre des proportions de la construction au regard de la volumétrie du projet et de la *hauteur de façade\** de la construction.
- b. Le VETC fait l'objet d'un traitement architectural de qualité. Tous les équipements techniques autorisés dans le Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement, tels que système de refroidissement, chauffage, accès aux toitures sont intégrés qualitativement de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction et à la perception du paysage urbain.
- c. Différents types de toiture tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade de la construction.
- d. Le projet recherche une simplicité de toiture et limite la multiplicité des formes de toitures.
- e. La réalisation des toitures végétalisées privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant l'entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité de l'aménagement.

### 4.4 - Matériaux et couleurs

#### a. Le choix des matériaux

Le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et à limiter l'impact sur l'environnement de la construction ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable, est encouragé.

L'utilisation de matériaux ou de revêtements à faible absorption du rayonnement solaire et de couleur claire sont à privilégier afin de limiter les îlots de chaleur.

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site. En outre, les enduits présentent un aspect lisse.

#### b. Le choix des couleurs

Le choix des couleurs offre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction et prend en compte l'ambiance chromatique de la zone ou de l'opération d'ensemble.

## 4.5 - Traitement des clôtures

La clôture assure le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public, lorsque les constructions s'implantent en *recul\**. En outre, les matériaux sont choisis au regard de leur pérennité.

La hauteur des clôtures implantées sur *limites séparatives\** est limitée à 2 mètres, lorsque le terrain *contigu\** n'est pas classé dans la même zone.

Les clôtures implantées le long de la *limite de référence\** ont une hauteur totale maximale de 2 mètres et sont en harmonie avec les clôtures voisines.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures présentant des caractéristiques différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

## 4.6 - Mouvements de terrain

Les mouvements de terrain (affouillements exhaussements) nécessaires à l'implantation de la construction sont limités aux stricts besoins techniques ou permettent une meilleure insertion de la construction dans le paysage.

## 4.7 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions

### 4.7.1 - Les ouvrages de télécommunication et de raccordement aux réseaux

- a. Les ouvrages techniques de raccordement aux réseaux tels que les postes électriques, de gaz, numériques sont intégrés dans la construction. En cas d'impossibilité technique avérée, il est demandé une insertion qualitative dans les clôtures, ainsi qu'un traitement architectural de qualité.
- b. Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, sont enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés.  
Toutefois, des modalités autres que l'enfouissement sont admises pour des motifs techniques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.
- c. Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrage ou d'équipement permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, s'intègrent à la construction ou à leur environnement en prenant en compte :
  - leur localisation ;
  - leur dimension et leur volume ;
  - leur teinte ;
  - leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
  - leurs contraintes techniques destinées à en assurer le bon fonctionnement.

#### 4.7.2 - Gestion des déchets

L'aménagement ou l'espace nécessaire à la gestion des déchets sont intégrés de préférence dans les constructions.

Lorsque les points de présentation des déchets ménagers aux fins de collecte sont situés en dehors des constructions, ils s'inscrivent de manière qualitative par un traitement minéral ou végétal.

## CHAPITRE 5 - DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

---

### 5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 5.2 - Stationnement

#### 5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul se situent au chapitre 5 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

#### 5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

##### 5.2.2.1 Modalités différenciées selon la destination des constructions et le secteur de stationnement

Outre les dispositions prévues dans la partie I du règlement (chapitre 5) et au chapitre 3 du présent règlement de zone, les modalités de réalisation des places de stationnement exigibles sont différenciées selon la destination des constructions et les secteurs de stationnement :

- a. Pour les constructions à destination d'habitation, bureau, commerce de détail, artisanat destiné principalement à la vente de biens et services, restauration et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'hébergement hôtelier et touristique :
  - dans les secteurs de stationnement Aa, Ab, B, C : les places de stationnement sont réalisées en sous-sol dès lors que la surface de plancher de la construction est égale ou supérieure à 1.5 fois la superficie du terrain ;
  - dans les secteurs de stationnement Da, Dab, Db, Dc et E : les modalités de réalisation des places de stationnement ne sont pas réglementées.

- b. Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, de cinéma ou de centre de congrès et d'exposition : aucune modalité particulière n'est imposée. Toutefois, le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion urbaine et paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.
- c. Pour les constructions ayant une autre destination que celles définies aux paragraphes "a" et "b" ci-avant : les modalités de réalisation des places de stationnement ne sont pas réglementées.

#### 5.2.2.2 Modalités d'application de l'obligation de réaliser les places en sous-sol

Dans le cas où est imposée la réalisation des places de stationnement en sous-sol, cette obligation n'est pas applicable, sous réserve d'une insertion qualitative des aires de stationnement dans la composition urbaine et paysagère du projet :

- a. aux constructions situées dans un secteur soumis à un risque ou à une protection qui engendre une contrainte strictement incompatible d'un point de vue technique avec la réalisation de places de stationnement en sous-sol ;
- b. aux constructions implantées sur des terrains en forte pente dès lors que la mise en œuvre de places de stationnement en sous-sol rend la réalisation du projet impossible d'un point de vue technique ou incompatible avec sa bonne insertion paysagère ;
- c. aux places de stationnement nécessaires aux personnes à mobilité réduite ;
- d. aux places de stationnement destinées aux livraisons, aux camions et autocars, aux véhicules de secours et ambulances ;
- e. dans le cas de la réalisation des places de stationnement dans un parking silo.

## CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### 6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 6.2 - Assainissement

Les dispositions réglementaires relatives à l'assainissement se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 6.3 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

## Zone UEi2

### Zone d'activités économiques

#### CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone regroupe les espaces qui accueillent des activités économiques, qu'elles soient tertiaires, artisanales ou industrielles.

L'objectif est de maintenir des activités économiques, autres que l'hébergement hôtelier et le commerce de détail, dans les différents tissus urbains.

#### Rappels :

Outre les dispositions du présent règlement de zone s'appliquent également :

- les définitions et dispositions communes prévues dans la partie I du règlement ;
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés dans la partie I du règlement.
- les prescriptions d'urbanisme réglementaires et les dispositions des périmètres d'intérêt patrimonial et des éléments bâtis patrimoniaux figurant dans la partie III du règlement qui est intégrée dans le dossier de chaque commune.

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant dans la partie I du règlement :

"Définitions et dispositions communes"

Il y a lieu de s'y reporter pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et en faire une juste application.

## CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE ET AFFECTATION DES SOLS ET ACTIVITÉS

---

### 1.1 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux qui sont autorisés sous conditions particulières à la section 1.2 ci-après.

### 1.2 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

#### 1.2.1 - Sont autorisés, les constructions, installations et usages des sols suivants à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone :

- a. Les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt, de commerce de gros, de restauration et d'artisanat autre que celui destiné principalement à la vente de biens ou services.
- b. Les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle.
- c. Les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat destiné principalement à la vente de biens et services, dès lors que soit :
  - elles sont implantées dans un périmètre de *polarité commerciale*\* et dans une limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité commerciale et qu'elles sont utiles à la vie quotidienne de la population résidant ou travaillant dans la zone ;
  - elles sont liées à une activité artisanale visée au « a » ci-avant ou industrielle et qu'elles représentent au plus 10% de la surface de plancher de ladite activité, dans une limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - leur espace de vente est pour les 2/3 de leur superficie situé à l'extérieur des constructions ;
  - il s'agit de commerces liés à l'automobile tel que vente de véhicules, concession automobiles, lavage de voitures, distribution de carburant.
- d. Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, dès lors qu'elles se situent dans un périmètre de *polarité d'hébergement hôtelier et touristique*\* figurant aux documents graphiques du règlement.



- e. **Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics**, dès lors qu'elles sont soit :
- situées dans l'emprise d'un *emplacement réservé\** ou d'une localisation *préférentielle\** ayant une telle destination, délimité aux documents graphiques du règlement ;
  - situées dans un *secteur de mixité fonctionnelle\** délimité aux documents graphiques du règlement et que cette destination est prévue dans ce secteur de mixité fonctionnelle ;
  - destinées à des locaux techniques et industriels des administrations publiques ;
  - nécessaires ou liées aux activités économiques admises dans la zone.
- f. **Les constructions à destination de bureau.**
- g. **Les constructions à destination de centre de congrès et d'exposition.**
- h. **Les constructions, travaux et installations nécessaires au fonctionnement des différents réseaux et des services urbains\*** ou à l'exécution d'un service public en régie ou concédé liée à la gestion, l'entretien et l'exploitation des cours d'eau.
- i. **Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs**, dès lors que leur traitement permet leur insertion qualitative dans la zone.
- j. **L'aménagement d'aires d'accueil** destinées aux gens du voyage.
- k. **Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale** ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.
- l. **Les dépôts de véhicules d'une contenance d'au moins 10 unités**, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement.
- m. **Les affouillements ou exhaussements des sols**, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires :
- à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
  - à la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
  - au comblement d'anciennes carrières ou toutes autres excavations, dans le respect de la vocation de la zone et de la sensibilité du site d'un point de vue paysager et écologique.
- n. **Le stockage et le dépôt de matériaux** ou de matériel à l'air libre à la condition d'être liés à l'exercice d'une activité autorisée dans la zone, localisés et aménagés de façon à limiter leur impact visuel depuis les voies et les terrains voisins.

o. Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière.

**1.2.2 - Est en outre admise l'extension\* des constructions existantes\*, à la date d'approbation du PLU-H, dans la limite de :**

- a. 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à destination d'habitation existante à la date d'approbation du PLU-H ;
- b. 20% du nombre de chambres existant à la date d'approbation du PLU-H pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, non situées dans un périmètre de *polarité d'hébergement hôtelier et touristique\** figurant aux documents graphiques du règlement ;
- c. 5% de leur *emprise au sol\** existante à la date d'approbation du PLU-H pour les constructions ayant une autre destination que celles admises au paragraphe 1.2.1 ainsi qu'aux « a » et « b » ci-avant.

## **CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées**

#### **2.1.1 - Règle générale**

Les constructions peuvent être implantées soit en *limite de référence\** ou en limite de la *marge de recul\**, soit en *recul\** de ces dernières.

En cas de *recul\**, ce dernier est au moins égal à 5 mètres et au plus égal à 25 mètres ( $RI \geq 5 \text{ m et } \leq 25 \text{ m}$ ).

Le choix d'implantation des constructions, est dicté par au moins l'un des trois critères suivants :

- fonctionnel, lié à la nature de l'activité et à ses besoins ;
- morphologique, en prenant en compte les caractéristiques de l'implantation des constructions voisines ;
- environnemental, au regard des caractéristiques de la voie bordant le projet et des nuisances qu'elle est susceptible d'engendrer.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations nécessaires à un service public peuvent être implantées en *limite de référence\** ou en limite de la *marge de recul\** ou avec un *recul\** moindre que celui fixé ci-avant, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantation prend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ou l'installation.

### 2.1.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- a. l'implantation d'une construction qui s'inscrit dans une séquence urbaine significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle, dès lors que le choix d'implantation de la construction permet l'inscription de cette dernière en harmonie avec l'organisation urbaine environnante et celle du front bâti constitué dans lequel elle s'insère.
- b. l'implantation d'une construction qui ne peut pas être conforme à la règle, en raison de la préservation ou de la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité, identifié aux documents graphiques du règlement (*espace boisé classé\**, *délimitation d'espace de pleine terre\**, *terrain urbain cultivé et terrain non bâti pour le maintien de continuités écologiques\** et *espace végétalisé à valoriser\**), ou à titre exceptionnel si des arbres non identifiés présentent une qualité remarquable compte tenu de leur nature, caractéristiques et localisation. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin de mettre en valeur cet élément ou cet espace, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- c. l'implantation d'une construction au sein d'un *périmètre d'intérêt patrimonial\** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant qu'*élément bâti patrimonial\** aux documents graphiques du règlement, dès lors que le choix d'implantation de la construction est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial.
- d. l'implantation d'une construction en contiguïté d'une *construction principale existante\** édifiée sur un terrain *contigu\** dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle s'inscrit, pour tout ou partie, dans la continuité de la construction voisine existante en prenant également en compte sa volumétrie.
- e. l'implantation d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du *terrain\** telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs *limites de référence\** (terrain d'angle notamment), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- f. l'*extension\** d'une *construction existante\**, à la date d'approbation, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.
- g. l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, implantée en *limite de référence\** ou en limite de la *marge de recul\**, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

- h. les aménagements d'espaces et l'édification de constructions constituant le stationnement des vélos ou le point de présentation des déchets ménagers aux fins de collecte, sous réserve d'une insertion qualitative du projet à son environnement urbain et paysager au regard de ses caractéristiques dominantes.

## 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 2.2.1 - Règle générale

Les constructions peuvent être implantées :

- soit *en retrait\** des *limites séparatives\**,
- soit sur une limite séparative au plus. Dans ce cas, la longueur de *façade\** de la construction sur la *limite séparative\** est au plus égale aux 2/3 du linéaire de cette *limite séparative\**.

En cas de *retrait\**, ce dernier est au moins égal au tiers de la *hauteur de la façade\** de la construction ( $R \geq Hf/3$ ).

Dans tous les cas, toute construction doit être implantée, par rapport à la limite d'une zone URi1, URi2, N1, N2, A1 et A2, à une distance au moins égale à :

- 5 mètres :
  - pour les constructions implantées sur des terrains dont la superficie est inférieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup> ;
  - pour les constructions à destination de bureau et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- 10 mètres dans les autres cas.

### 2.2.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- a. l'implantation d'une construction qui ne peut pas être conforme à la règle, en raison de la préservation ou de la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité, identifié aux documents graphiques du règlement (*espace boisé classé\**, *délimitation d'espace de pleine terre\**, *terrain urbain cultivé et terrain non bâti pour le maintien de continuités écologiques\** et *espace végétalisé à valoriser\**), ou à titre exceptionnel si des arbres non identifiés présentent une qualité remarquable compte tenu de leur nature, caractéristiques et localisation. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin de mettre en valeur cet élément ou cet espace, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- b. l'implantation d'une construction au sein d'un *périmètre d'intérêt patrimonial\** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant qu'*élément bâti à valoriser\** aux documents graphiques du règlement, dès lors que le choix d'implantation de la construction est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial.

- c. l'implantation d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du *terrain\** telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs *limites de référence\** (terrain d'angle notamment), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- d. l'implantation en *limite séparative\** d'une construction en *contiguïté\** d'une *construction principale existante\**, implantée sur un terrain *contigu\** ou d'un mur de clôture. Dans ce cas, la construction peut être implantée sur plus d'une *limite séparative\** dès lors que la volumétrie de la partie de la construction en contiguïté s'inscrit dans les *héberges\** de la construction voisine ou dans la surface du mur.
- e. l'*extension\** d'une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante dans le prolongement des murs et qu'aucune *baie\** nouvelle n'est créée dans les parties de la construction qui ne respecteraient pas le *retrait\** minimal prévu par la règle.
- f. l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, présentant un *retrait\** inférieur à celui exigé par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieur à celui exigé par la règle, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.
- g. les aménagements d'espaces et l'édification de constructions constituant le stationnement des vélos ou le point de présentation des déchets ménagers aux fins de collecte, sous réserve d'une insertion qualitative du projet à son environnement urbain et paysager au regard de ses caractéristiques dominantes.

## 2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

La *distance\** minimale entre constructions ou parties de construction non *contiguës\** implantées sur un même *terrain\** est au moins égale à 4 mètres ( $D \geq 4$  m).

La *distance\** entre une *annexe\** et une autre construction n'est pas réglementée.

La *distance\** entre une construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et une autre construction n'est pas réglementée.

## 2.4 - Emprise au sol des constructions

### 2.4.1 - Règle générale

Le *coefficient d'emprise au sol\** est limité à 60 %.

Le *coefficient d'emprise au sol\** n'est pas réglementé pour les constructions ou parties de construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.4.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux documents graphiques du règlement un *coefficient d'emprise au sol\**, sa valeur se substitue aux dispositions du paragraphe 2.4.1, sauf pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.4.3 - Règles alternatives

Une *emprise au sol\** différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- a. l'*extension\** d'une *construction existante\** à la date d'approbation du PLU-H et dont la destination est admise au paragraphe 1.2.1 du présent règlement, présentant une *emprise au sol\** supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors qu'elle est limitée à une augmentation de 5% de l'*emprise au sol\** existante, à la date d'approbation du PLU-H.
- b. l'*isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire* en saillie des façades d'une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, présentant une *emprise au sol\** supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.5 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est définie par une règle écrite (2.5.1) ou graphique (2.5.2).

### 2.5.1 - Règle générale

#### 2.5.1.1 – La hauteur de façade des constructions

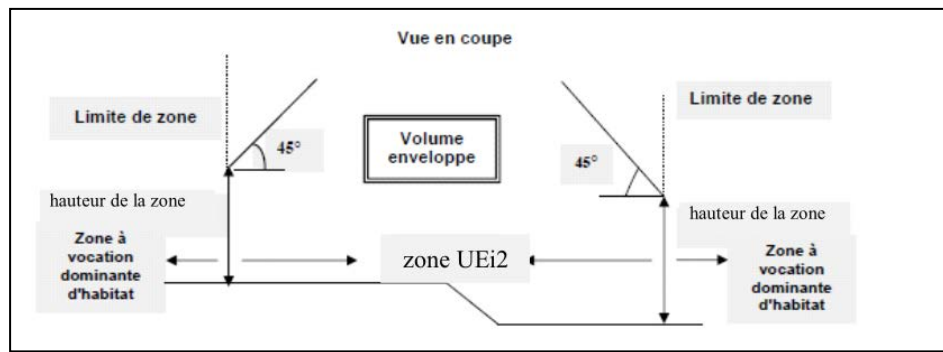
La *hauteur de façade\** maximale des constructions n'est pas réglementée.

#### 2.5.1.2 – Le gabarit de hauteur

La *hauteur de façade\** maximale des constructions est toutefois limitée par un **gabarit de hauteur de façade** applicable à compter des limites de la zone UEi2 dès lors qu'elles sont contiguës à une zone urbaine ou à urbaniser dont la vocation dominante est l'habitation.

Ce gabarit est défini par :

- une verticale élevée à l'aplomb de la limite de la zone UEi2, dont la hauteur correspond à la *hauteur de façade\** des constructions applicable dans la zone limitrophe ;
- un plan incliné à 45° vers l'intérieur du terrain, ayant pour base le sommet de la verticale (cf. schéma réglementaire en coupe ci-après).



#### Ce gabarit n'est pas applicable :

- aux installations et ouvrages qui pour des raisons techniques ou fonctionnelles nécessitent une hauteur plus importante ;
- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la *hauteur de façade\** de la construction est déterminée afin de répondre à ces contraintes tout en prenant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

#### 2.5.1.3 – Le volume enveloppe de toiture et de couronnement (VETC)

Le *volume enveloppe de toiture et de couronnement\** (VETC) s'inscrit dans le volume enveloppe délimité par le *VETC haut\**.

Pour les constructions ou parties de construction ne comportant qu'un *niveau\**, seul le *VETC bas\** est applicable.

#### 2.5.2 - Règles graphiques

Dès lors que la *hauteur de façade\** maximale des constructions figure aux documents graphiques du règlement (plan des hauteurs, plan de zonage ou plan masse) ou à l'intérieur de la délimitation de l'emprise des *polygones d'implantation\**, cette disposition graphique se substitue à celles prévues aux paragraphes 2.5.1.1 et 2.5.1.2.

Elle peut être différenciée selon que la construction ou partie de construction est située en *premier rang\** ou en *second rang\**.

#### La hauteur de façade graphique n'est pas applicable :

- aux installations et ouvrages qui pour des raisons techniques ou fonctionnelles nécessitent une hauteur plus importante ;
- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la *hauteur de façade\** de la construction est déterminée afin de répondre à ces contraintes tout en prenant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

### 2.5.3 - Règles alternatives

Une hauteur différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- a. la construction ou l'*extension\** d'une construction qui est inscrite au sein d'une séquence d'un ensemble de constructions ou située entre deux constructions ayant des hauteurs différentes, d'un niveau au moins, de celles prévues par la règle. Dans l'objectif de garantir un épannelage harmonieux, la *hauteur de façade\** prévue par la règle peut être modulée (réduite ou augmentée) au maximum de la *hauteur d'un niveau\** sur tout ou partie de la construction.
- b. la construction ou l'*extension\** d'une construction au sein d'un *périmètre d'intérêt patrimonial\** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant qu'*élément bâti à valoriser\** aux documents graphiques du règlement, dès lors que la *hauteur de construction\** est adaptée de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit ensemble ou élément patrimonial.
- c. la *hauteur de façade\** d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du *terrain\**, telles qu'une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies, ne peut pas être conforme à la règle pour obtenir une volumétrie harmonieuse de la construction. Dans ce cas, la *hauteur de façade\** de la construction est adaptée afin que la volumétrie de la construction favorise son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- d. l'*extension\** d'une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, dont les caractéristiques de hauteur ne sont pas conformes aux règles de hauteur des constructions, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction initiale.
- e. l'*isolation par surélévation d'une toiture d'une construction existante*, à la date d'approbation du PLU-H, présentant une *hauteur\** de construction supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

## CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE

---

### 3.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres

L'aménagement des espaces libres ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti, mais il est intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité. Il concourt à :

- l'insertion des constructions dans leur paysage urbain et à la qualité des transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels ;
- l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
- l'enrichissement de la biodiversité en ville ;
- la gestion de l'eau pluviale et de ruissellement.



**Selon leur nature et leur vocation** (espaces de circulation, terrasses, cours, jardins, bassins...), l'aménagement paysager des espaces libres, outre les dispositions prévues aux sections 3.2 et 3.3 ci-après, est approprié à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne.

**Le traitement des espaces libres prend également en compte :**

- **la topographie, la géologie et la configuration du terrain**, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement. Les moyens concourant à la limitation du volume et de la vitesse des eaux de ruissellement sont recherchés : le choix des matériaux du revêtement des espaces libres permettant l'infiltration de l'eau, la création de murets constituant des guides pour un écoulement des eaux en travers de la pente, la plantation de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation... ;
- **la gestion de l'eau pluviale**, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la partie I du règlement. Il convient, en particulier, de limiter au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues,...) ;
- **la superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés** et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- **les plantations existantes sur le terrain** afin de maintenir des sujets d'intérêt, identifiés aux documents graphiques réglementaires, dans l'aménagement des espaces végétalisés.

## 3.2 - Le traitement des espaces libres : aspects quantitatifs

### 3.2.1 - Le coefficient de pleine terre

Le *coefficient de pleine terre*\* est au minimum de 15%.

Le *coefficient de pleine terre*\* n'est pas applicable :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles ;
- aux constructions annexes aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU-H, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités techniques, fonctionnelles ou sécuritaires et que l'emprise au sol est limitée aux stricts besoins de réalisation de ces constructions et dans la limite totale cumulée de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### 3.2.2 - Le coefficient de pleine terre graphique

Dès lors que figure aux documents graphiques du règlement un *coefficient de pleine terre*\* graphique, sa valeur se substitue à celles fixées au paragraphe 3.2.1, sauf pour les d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 3.2.3 - Règle alternative

Les travaux, les *extensions\** et changements de destination, affectant une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, implantée sur un terrain ou partie de terrain, présentant une surface de *pleine terre\** inférieure à celle prévue par la règle, peuvent être admis dès lors qu'ils n'ont pas pour effet de réduire la surface de *pleine terre\** existante avant travaux.

## 3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

### 3.3.1 - Les espaces de pleine terre

L'intégralité de la surface des espaces de *pleine terre\**, issue de l'application de la section 3.2, doit être obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable tels que les cheminements stabilisés, les surfaces engravillonnées, les dalles alvéolaires engazonnées.

Leur traitement végétal privilégie une composition utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée, dès lors que leur superficie le permet.

Un arbre de haute tige est maintenu ou planté par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de la surface de *pleine terre\** minimale exigée par la règle.

### 3.3.2 - Les autres espaces libres

Les *espaces libres\**, autres que les espaces de *pleine terre\**, reçoivent un traitement paysager végétal ou minéral de qualité adapté à la nature de l'espace considéré et de son environnement urbain ou naturel.

- a. **Les espaces sur dalle** non affectés à un usage privatif, qui n'entrent pas dans le décompte de *l'emprise au sol\** des constructions, sont dans la majeure partie de leur superficie végétalisés sur une épaisseur de terre d'au moins 40 cm, non compris le complexe drainant et isolant.
- b. **Les aires de stationnement en surface** sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité.  

Le traitement au sol des aires de stationnement permet de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.
- c. **Le tracé des espaces de circulation automobile** est conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise aux stricts besoins.
- d. **Le traitement des circulations piétonnes** privilégie l'emploi de revêtements perméables.
- e. Dès lors que les constructions sont implantées en *retrait\** de la limite d'une zone urbaine ou à urbaniser dont la vocation dominante est l'habitat ou en retrait d'une zone agricole ou naturelle, les espaces de retrait sont constitués d'une bande ou d'un écran végétal. Toutefois, des dispositifs différents sont admis sous réserve d'un aménagement paysager de qualité et approprié au site environnant.

f. L'espace compris entre la *limite de référence\** et les constructions de *premier rang\** est composé :

- soit d'une bande végétale d'un minimum d'un mètre de large aménagée et plantée d'une végétation opaque constituée de végétaux arrivés à maturité. Le choix des essences est à adapter aux végétaux environnants et se fait parmi les essences locales ;
- soit d'une bande végétale rase d'une profondeur minimale de 3 mètres.

Toutefois, des dispositifs différents peuvent être autorisés sous réserve d'un aménagement paysager harmonieux sur l'ensemble du *terrain\**. En toute hypothèse, les dispositifs choisis participent à la mise en scène qualitative de la construction.

g. Dans les opérations nécessitant des ouvrages techniques de gestion de l'eau (tels que bassins de rétention ou d'infiltration...), ces ouvrages et leurs abords doivent, sous réserve de leurs caractéristiques propres :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçus pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...).

## CHAPITRE 4 - QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

---

### 4.1 - Insertion du projet

#### 4.1.1 - Principes généraux

Cette zone qui accueille des activités économiques de production, qu'elles soient tertiaires, artisanales ou industrielles, se caractérise par une certaine diversité morphologique des constructions.

L'objectif principal vise l'insertion qualitative du projet au sein de la zone et à son environnement.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, prennent en compte l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

#### 4.1.2 - Principes adaptés

- a. Dans les séquences urbaines constituées, les constructions répondent aux besoins fonctionnels de l'activité tout en tenant compte de son environnement urbain.
- b. A proximité de tissus urbains constitués à dominante résidentielle, une attention particulière est portée sur la volumétrie des constructions pour assurer une transition adaptée.

- c. La conception des constructions, dans leur volumétrie et leur aspect, prend en compte les caractéristiques de la composition et de la structure de la zone dans laquelle elles sont implantées.
- d. Le stockage des matériaux à l'air libre prévu au paragraphe 1.2.1 nécessite la conception d'un aménagement végétal ou minéral ayant pour effet d'en réduire l'impact visuel.

## 4.2 - Volumétrie et façades

### a. Volumétrie

Les petits volumes sont à traiter avec simplicité.

Pour les grands volumes, est recherché des rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures.

### b. Façades et saillies

Dans un souci de composition d'ensemble, toutes les façades d'une construction font l'objet d'un traitement de qualité afin de les assortir.

Les saillies sont conçues dans un équilibre général de la façade et en harmonie avec les caractéristiques du front urbain dans lequel la construction s'insère.

### c. Saillies et autres débords sur le domaine public

Tout débord de construction en saillie sur le domaine public s'intègre à son environnement bâti, profite à la qualité architecturale de la construction et se situe au-dessus d'une hauteur de 4,30 mètres, à l'exception :

- des terrasses des commerces en rez-de-chaussée ;
- des vitrines, des éléments décoratifs et autres saillies à caractère ornemental (seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis, encadrements, pilastres et nervures,...), d'une profondeur au plus égale à 15 centimètres ;
- des dispositifs de protection contre le rayonnement solaire et d'isolation thermique par l'extérieur sur construction existante, d'une profondeur au plus égale à 15 centimètres.

Les volumes habitables, construits en encorbellement par rapport au domaine public, sont prohibés. Toutefois, cette règle fait l'objet d'adaptations pour permettre la réalisation d'ouvrages d'architecture ponctuels ou rythmés lorsque le caractère des constructions avoisinantes ou le projet le justifie.

Les balcons et surfaces extérieures non closes en surplomb par rapport au domaine public sont admis dans des proportions modérées dès lors qu'ils contribuent à l'harmonisation de la construction avec son environnement bâti. Afin de préserver la perception de front bâti, il peut être exigé que les balcons ou terrasses en surplomb par rapport au domaine public comportent des garde-corps fins et ajourés.

Dans les cas visés aux deux alinéas précédents le porte-à-faux maximum de ces volumes habitables, balcons ou surfaces extérieures non closes est limité à : 0,60 mètre si la largeur de la voie est inférieure ou égale à 12 mètres et 0,80 mètre si la largeur de la voie est supérieure à 12 mètres.

Dans les pans coupés situés aux angles des rues, le porte-à-faux maximum autorisé correspond à la rue la plus large.

### 4.3 - Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement

- a. Le *Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement* (VETC)\* "haut" est privilégié. Néanmoins, les VETC "bas" et "intermédiaires" sont admis, dès lors qu'ils contribuent à l'équilibre des proportions de la construction au regard de la volumétrie du projet et de la *hauteur de façade*\* de la construction.
- b. Le VETC fait l'objet d'un traitement architectural de qualité. Tous les équipements techniques autorisés dans le Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement, tels que système de refroidissement, chauffage, accès aux toitures sont intégrés qualitativement de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction et à la perception du paysage urbain.
- c. Différents types de toiture tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade de la construction.
- d. Le projet recherche une simplicité de toiture et limite la multiplicité des formes de toitures.
- e. La réalisation des toitures végétalisées privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant l'entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité de l'aménagement.

### 4.4 - Matériaux et couleurs

#### a. Le choix des matériaux

Le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et à limiter l'impact sur l'environnement de la construction ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable, est encouragé.

L'utilisation de matériaux ou de revêtements à faible absorption du rayonnement solaire et de couleur claire sont à privilégier afin de limiter les îlots de chaleur.

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site. En outre, les enduits présentent un aspect lisse.

#### b. Le choix des couleurs

Le choix des couleurs offre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction et prend en compte l'ambiance chromatique de la zone ou de l'opération d'ensemble.

## 4.5 - Traitement des clôtures

La clôture assure le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public, lorsque les constructions s'implantent en recul. En outre, les matériaux sont choisis au regard de leur pérennité.

La hauteur des clôtures implantées sur *limites séparatives\** est limitée à 2 mètres, lorsque le terrain *contigu\** n'est pas classé dans la même zone.

Les clôtures implantées le long de la *limite de référence\** ont une hauteur totale maximale de 2 mètres et sont en harmonie avec les clôtures voisines.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures présentant des caractéristiques différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

## 4.6 - Mouvements de terrain

Les mouvements de terrain (affouillements exhaussements) nécessaires à l'implantation de la construction sont limités aux stricts besoins techniques ou permettent une meilleure insertion de la construction dans le paysage.

## 4.7 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions

### 4.7.1 - Les ouvrages de télécommunication et de raccordement aux réseaux

- a. Les ouvrages techniques de raccordement aux réseaux tels que les postes électriques, de gaz, numériques sont intégrés dans la construction. En cas d'impossibilité technique avérée, il est demandé une insertion qualitative dans les clôtures, ainsi qu'un traitement architectural de qualité.
- b. Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, sont enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés.  
Toutefois, des modalités autres que l'enfouissement sont admises pour des motifs techniques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.
- c. Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrage ou d'équipement permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, s'intègrent à la construction ou à leur environnement en prenant en compte :
  - leur localisation ;
  - leur dimension et leur volume ;
  - leur teinte ;
  - leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
  - leurs contraintes techniques destinées à en assurer le bon fonctionnement.

#### 4.7.2 - Gestion des déchets

L'aménagement ou l'espace nécessaire à la gestion des déchets sont intégrés de préférence dans les constructions.

Lorsque les points de présentation des déchets ménagers aux fins de collecte sont situés en dehors des constructions, ils s'inscrivent de manière qualitative par un traitement minéral ou végétal.

## CHAPITRE 5 - DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

---

### 5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 5.2 - Stationnement

#### 5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul se situent au chapitre 5 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

#### 5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

##### 5.2.2.1 Modalités différenciées selon la destination des constructions et le secteur de stationnement

Outre les dispositions prévues dans la partie I du règlement (chapitre 5) et au chapitre 3 du présent règlement de zone, les modalités de réalisation des places de stationnement exigibles sont différenciées selon la destination des constructions et les secteurs de stationnement :

- a. Pour les constructions à destination d'habitation, bureau, commerce de détail, artisanat destiné principalement à la vente de biens et services, restauration et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'hébergement hôtelier et touristique :
  - dans les secteurs de stationnement Aa, Ab, B, C : les places de stationnement sont réalisées en sous-sol dès lors que la surface de plancher de la construction est égale ou supérieure à 1.5 fois la superficie du terrain ;
  - dans les secteurs de stationnement Da, Dab, Db, Dc et E : les modalités de réalisation des places de stationnement ne sont pas réglementées.

- b. Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, de cinéma ou de centre de congrès et d'exposition : aucune modalité particulière n'est imposée. Toutefois, le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion urbaine et paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.
- c. Pour les constructions ayant une autre destination que celles définies aux paragraphes "a" et "b" ci-avant les modalités de réalisation des places de stationnement ne sont pas réglementées.

#### 5.2.2.2 Modalités d'application de l'obligation de réaliser les places en sous-sol

Dans le cas où est imposée la réalisation des places de stationnement en sous-sol, cette obligation n'est pas applicable, sous réserve d'une insertion qualitative des aires de stationnement dans la composition urbaine et paysagère du projet :

- a. aux constructions situées dans un secteur soumis à un risque ou à une protection qui engendre une contrainte strictement incompatible d'un point de vue technique avec la réalisation de places de stationnement en sous-sol ;
- b. aux constructions implantées sur des terrains en forte pente dès lors que la mise en œuvre de places de stationnement en sous-sol rend la réalisation du projet impossible d'un point de vue technique ou incompatible avec sa bonne insertion paysagère ;
- c. aux places de stationnement nécessaires aux personnes à mobilité réduite ;
- d. aux places de stationnement destinées aux livraisons, aux camions et autocars, aux véhicules de secours et ambulances ;
- e. dans le cas de la réalisation des places de stationnement dans un parking silo.

## CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### 6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 6.2 - Assainissement

Les dispositions réglementaires relatives à l'assainissement se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 6.3 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.



## Zone UEI

### Zone de loisirs marchands

#### CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone spécialisée destinée à recevoir les grands équipements sportifs, de loisirs ou culturels à l'échelle de la Métropole, permettant, en outre, des activités économiques.

#### Rappels :

Outre les dispositions du présent règlement de zone s'appliquent également :

- les définitions et dispositions communes prévues dans la partie I du règlement ;
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés dans la partie I du règlement.
- les prescriptions d'urbanisme réglementaires et les dispositions des périmètres d'intérêt patrimonial et des éléments bâtis patrimoniaux figurant dans la partie III du règlement qui est intégrée dans le dossier de chaque commune.

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant dans la partie I du règlement :

"Définitions et dispositions communes"

Il y a lieu de s'y reporter pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et en faire une juste application.

## CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE ET AFFECTATION DES SOLS ET ACTIVITES

---

### 1.1 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux qui sont autorisés sous conditions particulières à la section 1.2 ci-après.

### 1.2 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

Sont autorisés, les constructions, installations et usages des sols suivants à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone :

- a. Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- b. Les constructions à destination d'industrie et d'artisanat autre que celui destiné principalement à la vente de biens et services, dès lors qu'elles sont liées aux grands équipements implantés dans la zone.
- c. Les constructions à destination de bureau, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale à 5 000 m<sup>2</sup> ou au plafond indiqué dans les périmètres de *polarité bureau\** figurant aux documents graphiques du règlement, qu'il s'agisse d'une construction nouvelle ou d'une *extension\**.
- d. Les constructions à destination de restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle.
- e. Les constructions à destination de commerce de détail, et d'artisanat destiné principalement à la vente de biens et services, dès lors que leur surface de plancher, par unité de commerce, est au plus égale soit à 100 m<sup>2</sup>, soit au plafond indiqué dans les *périmètres de polarité commerciale\** figurant aux documents graphiques du règlement.

Dans tous les cas, est admise une augmentation de 10% de la surface de plancher destinée au commerce de détail et à l'artisanat destiné principalement à la vente de biens et services existante à la date d'approbation du PLU-H.

- f. Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, dès lors qu'elles se situent dans les *périmètres de polarité d'hébergement hôtelier et touristique\** figurant aux documents graphiques du règlement.

Toutefois, est admise une augmentation de 20% du nombre de chambres existantes à la date d'approbation du PLU-H.

- g. **L'aménagement d'aires d'accueil** destinées aux gens du voyage.
- h. **Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale** ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.
- i. **Les constructions, travaux et installations nécessaires au fonctionnement des différents réseaux et des services urbains\*** ou à l'exécution d'un service public en régie ou concédé liée à la gestion, l'entretien et l'exploitation des cours d'eau.
- j. **Les dépôts de véhicules d'une contenance d'au moins 10 unités**, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement.
- k. **Les affouillements ou exhaussements des sols**, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires :
  - à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
  - à la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
  - au comblement d'anciennes carrières ou toutes autres excavations, dans le respect de la vocation de la zone et de la sensibilité du site d'un point de vue paysager et écologique.

## CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

Les constructions peuvent être implantées soit en *limite de référence\** ou en limite de la *marge de recul\**, soit en *recul\** de ces dernières.

Le choix d'implantation des constructions, est dicté par au moins l'un des trois critères suivants :

- fonctionnel lié à la destination de la construction ;
- morphologique, en prenant en compte les caractéristiques de l'implantation des constructions voisines ;
- environnemental, au regard des caractéristiques de la voie bordant le projet et des nuisances qu'elle est susceptible d'engendrer.

### 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en *retrait\** des *limites séparatives\**, soit sur les *limites séparatives\**.

En cas de *retrait\**, ce dernier est au moins égal à 4 mètres ( $R \geq 4$  m).

## 2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

La *distance\** minimale entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même *terrain\** est au moins égale à 4 mètres ( $D \geq 4$  m).

La *distance\** entre une *annexe\** et une autre construction n'est pas réglementée.

La *distance\** entre une construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et une autre construction n'est pas réglementée.

## 2.4 - Emprise au sol des constructions

### 2.4.1 - Règle générale

Le *coefficient d'emprise au sol\** est limité à 60 %.

Le *coefficient d'emprise au sol\** n'est pas réglementé pour les constructions ou parties de construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.4.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux documents graphiques du règlement un *coefficient d'emprise au sol\**, sa valeur se substitue aux dispositions du paragraphe 2.4.1, sauf pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.4.3 - Règle alternative

L'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, présentant une *emprise au sol\** supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.5 - Hauteur des constructions

### 2.5.1 - Règle générale

La hauteur des constructions est définie par une règle écrite (2.5.1) ou graphique (2.5.2).

#### 2.5.1.1 – La hauteur de façade des constructions

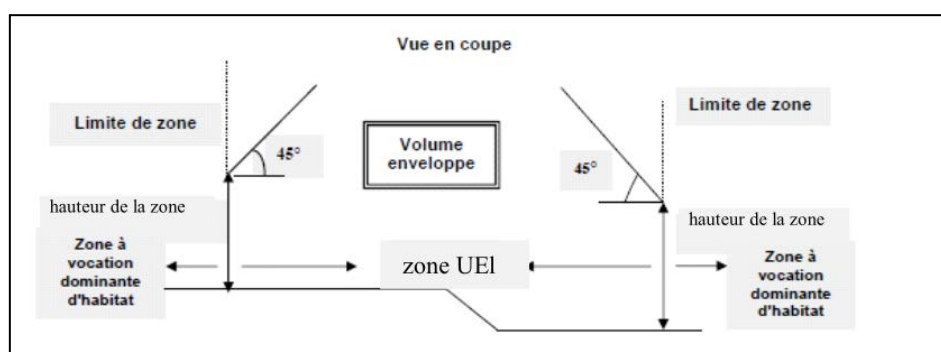
La *hauteur de façade\** maximale des constructions n'est pas réglementée.

### 2.5.1.2 – le gabarit de hauteur

La *hauteur de façade\** maximale des constructions est toutefois limitée par un **gabarit de hauteur de façade** applicable à compter des limites de la zone UEI dès lors qu'elles sont contiguës à une zone urbaine ou à urbaniser dont la vocation dominante est l'habitation.

Ce gabarit est défini par :

- une verticale élevée à l'aplomb de la limite de la zone UEI, dont la hauteur correspond à la hauteur de façade des constructions applicable dans la zone limitrophe ;
- un plan incliné à 45° vers l'intérieur du terrain, ayant pour base le sommet de la verticale (cf. schéma réglementaire en coupe ci-après)



Ce gabarit n'est pas applicable :

- aux installations et ouvrages qui pour des raisons techniques ou fonctionnelles nécessitent une hauteur plus importante ;
- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la *hauteur de façade\** de la construction est déterminée afin de répondre à ces contraintes tout en prenant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

### 2.5.1.3 – Le volume enveloppe de toiture et de couronnement (VETC)

Le *volume enveloppe de toiture et de couronnement\** (VETC), s'inscrit dans le volume enveloppe délimité par le VETC haut\*.

### 2.5.2 - Règles graphiques

Dès lors que la *hauteur de façade\** maximale des constructions figure aux documents graphiques du règlement (plan des hauteurs, plan de zonage ou plan masse) ou à l'intérieur de la délimitation de l'emprise des *polygones d'implantation\**, cette disposition graphique se substitue à celle prévue aux paragraphes 2.5.1.1 et 2.5.1.2.

La hauteur de façade graphique n'est pas applicable :

- aux installations et ouvrages qui pour des raisons techniques ou fonctionnelles nécessitent une hauteur plus importante ;
- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la *hauteur de façade\** de la construction est déterminée afin de répondre à ces contraintes tout en prenant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

### 2.5.3 - Règles alternatives

Une hauteur de construction différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- a. **la construction ou l'*extension\** d'une construction qui est inscrite au sein d'une séquence** d'un ensemble de constructions ou située entre deux constructions ayant des hauteurs différentes, d'un niveau au moins, de celles prévues par la règle. Dans l'objectif de garantir un épannelage harmonieux, la *hauteur de façade\** prévue par la règle peut être modulée (réduite ou augmentée) au maximum de la *hauteur d'un niveau\** sur tout ou partie de la construction.
- b. **la construction ou l'*extension\** d'une construction au sein d'un *périmètre d'intérêt patrimonial\**** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant qu'*élément bâti à valoriser\** aux documents graphiques du règlement, dès lors que la *hauteur de construction\** est adaptée de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit ensemble ou élément patrimonial.
- c. **la *hauteur de façade\** d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du *terrain\**,** telles qu'une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies, ne peut pas être conforme à la règle pour obtenir une volumétrie harmonieuse de la construction. Dans ce cas, la *hauteur de façade\** de la construction est adaptée afin que la volumétrie de la construction favorise son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- d. **l'*extension\** d'une *construction existante\**,** à la date d'approbation du PLU-H, dont les caractéristiques de hauteur ne sont pas conformes aux règles de hauteur des constructions, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction initiale.
- e. **l'isolation par surélévation d'une toiture d'une *construction existante\**,** à la date d'approbation du PLU-H, présentant une *hauteur\** de construction supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

## CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE

---

### 3.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres

L'aménagement des espaces libres ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti, mais il est intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité. Il concourt à :

- l'insertion des constructions dans leur paysage urbain et à la qualité des transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels ;
- l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
- l'enrichissement de la biodiversité en ville ;
- la gestion de l'eau pluviale et de ruissellement.

**Selon leur nature et leur vocation** (espaces de circulation, terrasses, cours, jardins, bassins...), l'aménagement paysager des espaces libres, outre les dispositions prévues aux sections 3.2 et 3.3 ci-après est approprié à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne.

**Le traitement des espaces libres prend également en compte :**

- **la topographie, la géologie et la configuration du terrain**, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement. Les moyens concourant à la limitation du volume et de la vitesse des eaux de ruissellement sont recherchés : le choix des matériaux du revêtement des espaces libres permettant l'infiltration de l'eau, la création de murets constituant des guides pour un écoulement des eaux en travers de la pente, la plantation de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation... ;
- **la gestion de l'eau pluviale**, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la partie I du règlement. Il convient, en particulier, de limiter au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues,...) ;
- **la superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés** et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- **les plantations existantes sur le terrain** afin de maintenir des sujets d'intérêt, identifiés aux documents graphiques réglementaires, dans l'aménagement des espaces végétalisés.

## 3.2 - Le traitement des espaces libres : aspects quantitatifs

### 3.2.1 - Le coefficient de pleine terre

Le *coefficient de pleine terre*\* est au minimum de 15%.

Le *coefficient de pleine terre*\* n'est pas applicable aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

### 3.2.2 - Le coefficient de pleine terre graphique

Dès lors que figure aux documents graphiques du règlement un *coefficient de pleine terre*\* graphique, sa valeur se substitue à celles fixées au paragraphe 3.2.1, sauf pour les d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 3.2.3 - Règle alternative

Les travaux, les *extensions*\* et changements de destination, affectant une *construction existante*\*, à la date d'approbation du PLU-H, implantée sur un terrain, présentant une surface de *pleine terre*\* inférieure à celle prévue par la règle, peuvent être admis dès lors qu'ils n'ont pas pour effet de réduire la surface de *pleine terre*\* existante avant travaux.

## 3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

### 3.3.1 - Les espaces de pleine terre

L'intégralité de la surface des espaces de *pleine terre*\*, issue de l'application de la section 3.2, doit être obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable tels que les cheminements stabilisés, les surfaces engravillonnées, les dalles alvéolaires engazonnées.

Leur traitement végétal privilégie une composition utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée, dès lors que leur superficie le permet.

### 3.3.2 - Les autres espaces libres

Les *espaces libres*\*, autres que les espaces de *pleine terre*\*, reçoivent un traitement paysager végétal ou minéral de qualité adapté à la nature de l'espace considéré et de son environnement urbain ou naturel.

- a. **Les espaces sur dalle** non affectés à un usage privatif, qui n'entrent pas dans le décompte de *l'emprise au sol*\* des constructions, sont dans la majeure partie de leur superficie végétalisés sur une épaisseur de terre d'au moins 40 cm, non compris le complexe drainant et isolant.



- b. **Les aires de stationnement en surface** sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité.

Le traitement au sol des aires de stationnement permet de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

- c. **Le tracé des espaces de circulation automobile** est conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise aux stricts besoins.
- d. **Le traitement des circulations piétonnes** privilégie l'emploi de revêtements perméables.

## CHAPITRE 4 - QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

---

### 4.1 - Insertion du projet

Les constructions, travaux, ouvrages compris dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « UNESCO » doivent être compatibles avec les orientations définies par celle-ci.

#### 4.1.1 - Principes généraux

Dans cette zone, qui accueille les grands équipements sportifs, de loisirs ou culturels à l'échelle de la Métropole, permettant, en outre, des activités économiques, l'objectif principal est de rechercher l'insertion qualitative du projet à son environnement.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, prennent en compte l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

#### 4.1.2 - Principes adaptés

- a. Dans les séquences urbaines constituées, les constructions répondent aux besoins fonctionnels de l'activité de la zone tout en tenant compte de son environnement urbain.
- b. A proximité d'espaces urbains constitués, une attention particulière est portée sur la volumétrie des constructions pour assurer une transition adaptée.
- c. La conception des constructions, dans leur volumétrie et leur aspect, prend en compte les caractéristiques et la composition de la zone dans laquelle elles sont implantées.

- d. Pour les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, leur enfouissement est nécessaire afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des modalités autres que l'enfouissement sont admises pour des motifs techniques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.
- e. Pour les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrage ou d'équipement permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, ils s'intègrent à la construction ou à leur environnement en prenant en compte :
  - leur localisation ;
  - leur dimension et leur volume ;
  - leur teinte ;
  - leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
  - leurs contraintes techniques destinées à en assurer le bon fonctionnement.
- f. Pour les travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante les matériaux renouvelables sont privilégiés. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés.

## 4.2 - Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement

- a. Le *Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement (VETC)\** " haut " est privilégié. Néanmoins, les Volumes Enveloppe de Toiture et Couronnement " bas " et " intermédiaires " sont admis, dès lors qu'ils contribuent à l'équilibre des proportions de la construction au regard de la volumétrie du projet et de la hauteur de façade de la construction.
- b. Différents types de toiture tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade de la construction.
- c. Le projet recherche une simplicité de toiture et limite la multiplicité des formes de toitures.
- d. La réalisation des toitures végétalisées privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant l'entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité de l'aménagement.

### 4.3 - Matériaux et couleurs

#### a. Le choix des matériaux

Le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et à limiter l'impact sur l'environnement de la construction ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable, est encouragé.

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site. En outre, les enduits présentent un aspect lisse.

#### b. Le choix des couleurs

Le choix des couleurs offre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction et prend en compte l'ambiance chromatique de la zone ou de l'opération d'ensemble.

## CHAPITRE 5 - DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

---

### 5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 5.2 - Stationnement

#### 5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul se situent au chapitre 5 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

##### 5.2.1.1 Modalités de réalisation des places de stationnement

Outre les dispositions prévues dans la partie I du règlement (chapitre 5) et au chapitre 3 du présent règlement de zone, les modalités de réalisation des places de stationnement ne sont pas réglementées.

La réalisation de places de stationnement sous forme de boxes en surface est interdite.

### 5.2.1.2 Règles alternatives

Dans le cas où est imposée la réalisation des places de stationnement en sous-sol, cette obligation n'est pas applicable, sous réserve d'une insertion qualitative des aires de stationnement dans la composition urbaine et paysagère du projet :

- a. aux constructions à destination d'artisanat et d'industrie ;
- b. aux constructions situées dans un secteur soumis à un risque ou à une protection qui engendre une contrainte strictement incompatible d'un point de vue technique avec la réalisation de places de stationnement en sous-sol ;
- c. aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Toutefois, le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion urbaine et paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.
- d. aux constructions implantées sur des terrains en forte pente dès lors que la mise en œuvre de places de stationnement en sous-sol rend la réalisation du projet impossible d'un point de vue technique ou incompatible avec sa bonne insertion paysagère ;
- e. aux places de stationnement nécessaires aux personnes à mobilité réduite ;
- f. aux places de stationnement destinées aux livraisons, aux camions et autocars, aux véhicules de secours et ambulances ;
- g. dans le cas de la réalisation des places de stationnement dans un parking silo.

## CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### 6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 6.2 - Assainissement

Les dispositions réglementaires relatives à l'assainissement se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 6.3 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

# Zone UEp

## Zone portuaire

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux espaces nécessaires aux installations liées aux activités portuaires.

Zone spécialisée réservée principalement aux activités et occupations des sols liées au trafic fluvial des marchandises.

#### Rappels :

Outre les dispositions du présent règlement de zone s'appliquent également :

- les définitions et dispositions communes prévues dans la partie I du règlement ;
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés dans la partie I du règlement.
- les prescriptions d'urbanisme réglementaires et les dispositions des périmètres d'intérêt patrimonial et des éléments bâtis patrimoniaux figurant dans la partie III du règlement qui est intégrée dans le dossier de chaque commune.

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant dans la partie I du règlement :

"Définitions et dispositions communes"

Il y a lieu de s'y reporter pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et en faire une juste application.

## CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE ET AFFECTATION DES SOLS ET ACTIVITES

---

### 1.1 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux qui sont autorisés sous conditions particulières à la section 1.2 ci-après.

### 1.2 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

#### 1.2.1 - Dans l'ensemble de la zone

- a. Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'elles sont compatibles avec l'activité portuaire.
- b. Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.
- c. Les constructions, travaux et installations nécessaires au fonctionnement des différents réseaux et des *services urbains\**, ou à l'exécution d'un service public en régie ou concédé liée à la gestion, l'entretien et l'exploitation des cours d'eau.
- d. Les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires :
  - à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
  - à la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
  - au comblement d'anciennes carrières ou toutes autres excavations, dans le respect de la vocation de la zone et de la sensibilité du site d'un point de vue paysager et écologique.

Outre les destinations visées au paragraphe 1.2.1 ci-avant, sont admis :

#### 1.2.2 - Dans la zone, sur les terrains ou parties de terrain « bord à voie d'eau »

- a. Les constructions installations et usages des sols en liaison fonctionnelle ou technique avec le fleuve ;
- b. Les terrains ou parties de terrain en fond de darse ne constituent pas des terrains « bord à voie d'eau » au sens du présent paragraphe.

### **1.2.3 - Dans la zone, à l'exclusion des terrains ou parties de terrain en "bord à voie d'eau" existants à la date d'approbation du PLU-H :**

- a. **Les constructions, installations et usages des sols à destination d'industrie, d'entrepôts**, dès lors qu'ils sont en liaison fonctionnelle et technique avec :
  - le trafic multimodal de marchandises, utilisant a minima deux modes de transport différents (fer, fleuve, route, pipe-line) ;
  - les activités de logistique urbaine ayant vocation à desservir l'agglomération lyonnaise avec des véhicules à « énergie propre » ;
  - l'exploitation hydro-électrique.
- b. **Les constructions à destination de bureau** dès lors qu'elles sont nécessaires, utiles ou complémentaires à une activité principale admise par le présent chapitre et que leur surface de plancher reste faible par rapport à celle destinée à l'activité principale.
- c. **Les constructions, installations et usages des sols** rendus nécessaires par la modernisation des installations liées aux hydrocarbures, au gaz et à ses dérivés, dès lors qu'ils n'engendrent pas une augmentation des capacités de stockage.
- d. **Les stations de distribution de carburant** dès lors qu'elles comprennent une distribution d'énergies « propres ».
- e. **Les constructions à destination de restauration**, dès lors qu'elles sont compatibles avec l'activité portuaire.

## **CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées**

Les constructions sont implantées :

- en harmonie avec les fronts bâtis et les murs existants, lorsqu'elles s'insèrent dans un tissu urbain constitué. Cette disposition n'est pas applicable aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- en *limite de référence\** ou en limite de la *marge de recul\**, soit en *recul\** de ces dernières, dans les autres cas.

### **2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées soit en *retrait\** des *limites séparatives\**, soit sur les *limites séparatives\**.

En cas de *retrait\**, ce dernier est au moins égal à 4 mètres ( $R \geq 4$  m).

## 2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

La *distance\** minimale entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même *terrain\** est au moins égale à 4 mètres ( $D \geq 4$  m).

La *distance\** entre une *annexe\** et une autre construction n'est pas réglementée.

La *distance\** entre une construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et une autre construction n'est pas réglementée.

## 2.4 - Emprise au sol des constructions

### 2.4.1 - Règle générale

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

### 2.4.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux documents graphiques du règlement un *coefficient d'emprise au sol\**, sa valeur se substitue aux dispositions du paragraphe 2.4.1, sauf pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

## 2.5 - Hauteur des constructions

### 2.5.1 - Règle générale

#### 2.5.1.1 – La hauteur de façade des constructions

- a. La *hauteur de façade\** maximale des constructions est limitée à 22 mètres.
- b. La *hauteur de façade\** n'est pas applicable :
  - aux installations et ouvrages qui pour des raisons techniques ou fonctionnelles nécessitent une hauteur plus importante ;
  - aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la *hauteur de façade\** de la construction est déterminée afin de répondre à ces contraintes tout en prenant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

#### 2.5.1.2 – Le volume enveloppe de toiture et de couronnement (VETC)

Le *volume enveloppe de toiture et de couronnement\** (VETC), s'inscrit dans le *volume enveloppe délimité par le VETC haut\**.



### 2.5.2 - Règles graphiques

Dès lors que la *hauteur de façade\** maximale des constructions figure aux documents graphiques du règlement (plan des hauteurs, plan de zonage ou plan masse) ou à l'intérieur de la délimitation de l'emprise des *polygones d'implantation\**, cette disposition graphique se substitue à celle prévue au paragraphe 2.5.1.1 a.

## CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE

---

### 3.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres

L'aménagement des espaces libres ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti, mais il est intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité. Il concourt à :

- l'insertion des constructions dans leur paysage urbain et à la qualité des transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels ;
- l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
- l'enrichissement de la biodiversité en ville ;
- la gestion de l'eau pluviale et de ruissellement.

**Selon leur nature et leur vocation** (espaces de circulation, terrasses, cours, jardins, bassins...), l'aménagement paysager des espaces libres, outre les dispositions prévues aux sections 3.2 et 3.3 ci-après, est approprié à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne.

**Le traitement des espaces libres prend également en compte :**

- **la topographie, la géologie et la configuration du terrain**, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement. Les moyens concourant à la limitation du volume et de la vitesse des eaux de ruissellement sont recherchés : le choix des matériaux du revêtement des espaces libres permettant l'infiltration de l'eau, la création de murets constituant des guides pour un écoulement des eaux en travers de la pente, la plantation de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation... ;
- **la gestion de l'eau pluviale**, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la partie I du règlement. Il convient, en particulier, de limiter au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues,...) ;
- **la superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés** et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;

- les plantations existantes sur le terrain afin de maintenir des sujets d'intérêt, identifiés aux documents graphiques réglementaires, dans l'aménagement des espaces végétalisés.

## 3.2 - Le traitement des espaces libres : aspects quantitatifs

### 3.2.1 - Le coefficient de pleine terre

Le *coefficient de pleine terre*\* n'est pas réglementé.

### 3.2.2 - Le coefficient de pleine terre graphique

Dès lors que figure aux documents graphiques du règlement un *coefficient de pleine terre*\* graphique, sa valeur se substitue à celles fixées au paragraphe 3.2.1, sauf pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.
- les *extensions*\* de *constructions existantes*\* à la date d'approbation du PLU-H à destination d'industrie.

## 3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

### 3.3.1 - Les espaces de pleine terre

L'intégralité de la surface des espaces de *pleine terre*\*, issue de l'application de la section 3.2, doit être obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable tels que les cheminements stabilisés, les surfaces engravillonnées, les dalles alvéolaires engazonnées.

Leur traitement végétal privilégie une composition utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée, dès lors que leur superficie le permet.

Un arbre de haute tige est maintenu ou planté par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de la surface de *pleine terre*\* minimale exigée par la règle.

### 3.3.2 - Les autres espaces libres

Les *espaces libres*\*, autres que les espaces de *pleine terre*\*, reçoivent un traitement paysager végétal et/ou minéral de qualité adapté à la nature de l'espace considéré et de son environnement urbain ou naturel.

Les aires de stationnement en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité.

## CHAPITRE 4 - QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

---

Cette zone correspond aux espaces destinés à recevoir les activités et occupations des sols liées au trafic fluvial des marchandises.

Cette fonction particulière engendre l'implantation de constructions et d'installations dont les gabarits sont importants pour répondre aux besoins fonctionnels.

Toutefois, les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, prennent en compte l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Il s'agit en particulier :

- a. Dans les séquences urbaines constituées, les constructions répondent aux besoins fonctionnels de l'activité de la zone tout en tenant compte de son environnement urbain.
- b. A proximité d'espaces urbains constitués, une attention particulière est portée sur la volumétrie des constructions pour assurer une transition adaptée.
- c. La conception des constructions implantées sur les terrains situés sur la presqu'île de l'archevêque prend en compte la composition des perspectives des quais et des berges du site fluvial.
- d. Pour les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, leur enfouissement est nécessaire afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des modalités autres que l'enfouissement sont admises pour des motifs techniques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.
- e. Pour les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrage ou d'équipement permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, s'intègrent à la construction ou à leur environnement en prenant en compte :
  - leur localisation ;
  - leur dimension et leur volume ;
  - leur teinte ;
  - leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
  - leurs contraintes techniques destinées à en assurer le bon fonctionnement.

- f. Pour les travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante les matériaux renouvelables sont privilégiés. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés.

## CHAPITRE 5 - DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

---

### 5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 5.2 - Stationnement

#### 5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul se situent au chapitre 5 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

#### 5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Outre les dispositions prévues dans la partie I du règlement (chapitre 5) et au chapitre 3 du présent règlement de zone, les modalités de réalisation des places de stationnement ne sont pas règlementées.

## CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### 6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 6.2 - Assainissement

Les dispositions réglementaires relatives à l'assainissement se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 6.3 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

# Zone UL

## Parcs urbains ou de loisirs ouverts au public

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone spécialisée destinée à recevoir, au sein d'un environnement paysager, des équipements sportifs, de loisirs, touristiques, culturels, de superstructure ou de plein air, localisés dans un contexte urbain, le long des berges et dans certains parcs urbains.

#### Rappels :

Outre les dispositions du présent règlement de zone s'appliquent également :

- les définitions et dispositions communes prévues dans la partie I du règlement ;
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés dans la partie I du règlement.
- les prescriptions d'urbanisme règlementaires et les dispositions des périmètres d'intérêt patrimonial et des éléments bâtis patrimoniaux figurant dans la partie III du règlement qui est intégrée dans le dossier de chaque commune.

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant dans la partie I du règlement :

"Définitions et dispositions communes"

Il y a lieu de s'y reporter pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et en faire une juste application.

## CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE ET AFFECTATION DES SOLS ET ACTIVITES

---

### 1.1 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux qui sont autorisés sous conditions particulières à la section 1.2 ci-après.

### 1.2 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

#### 1.2.1 - Sont autorisés, les constructions, installations et usages des sols suivants à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone et s'insèrent dans une composition paysagère adaptée au site :

- a. Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- b. Les constructions à destination de restauration.
- c. **Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique**, dans une limite soit de 40 chambres, soit du plafond indiqué dans les périmètres de *polarité d'hébergement hôtelier et touristique\** figurant aux documents graphiques du règlement.  
  
Toutefois, est admise une augmentation de 20% du nombre de chambres existantes à la date d'approbation du PLU-H.
- d. L'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs.
- e. L'aménagement d'aires de jeux et de sports.
- f. **L'aménagement de jardins partagés**, comportant l'édification d'abris de jardin dont *l'emprise au sol\** de chacun d'eux est au plus égale à 8 m<sup>2</sup> ainsi qu'une construction nécessaire au stockage, au dépôt de matériel et outillage commun, dont *l'emprise au sol\** est limitée à 30 m<sup>2</sup>.
- g. **Les constructions et installations nécessaires à l'accueil**, à la direction, à la gestion, à la surveillance et à l'entretien du site ou des installations qui y sont implantées.
- h. **Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale** ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le site.

- i. **Les constructions, travaux et installations nécessaires au fonctionnement des différents réseaux et des services urbains\*** ou à l'exécution d'un service public en régie ou concédé liée à la gestion, l'entretien et l'exploitation des cours d'eau.
- j. **Les affouillements ou exhaussements des sols**, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires :
  - à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
  - à la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
  - au comblement d'anciennes carrières ou toutes autres excavations, dans le respect de la vocation de la zone et de la sensibilité du site d'un point de vue paysager et écologique.
- k. **Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière**

**1.2.2 - Sont, en outre, admises dès lors qu'elles sont nécessaires ou utiles au développement d'activités liées à l'animation du site :**

- a. **Les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat** destiné principalement à la vente de biens et services, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale à 100 m<sup>2</sup> par unité de commerce ou au plafond indiqué dans les *périmètres de polarité commerciale\** figurant aux documents graphiques du règlement.
- b. Les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de bureau et d'artisanat autre que celui visé ci-avant, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale à 100 m<sup>2</sup>.
- c. **Les constructions à destination d'habitation**, dès lors qu'il s'agit d'installations flottantes et que par leurs caractéristiques, leur nombre, leur localisation, celles-ci ne portent pas atteinte à la qualité du site dans lequel elles s'insèrent.

**1.2.3 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU-H,**

Dès lors qu'elles ont une destination autre que celles prévues aux paragraphes 1.2.1 et 1.2.2 ci-avant, seuls les travaux dans le volume existant sont autorisés.

## CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

Les constructions peuvent être implantées soit en *limite de référence\** ou en limite de la *marge de recul\**, soit en *recul\** de ces dernières.

Le choix d'implantation des constructions, est dicté d'une part par la nécessité d'une insertion paysagère discrète de la construction dans le site par et d'autre part par au moins l'un des trois critères suivants :

- fonctionnel lié à la destination de la construction ;
- morphologique, en prenant en compte les caractéristiques de l'implantation des constructions voisines ;
- environnemental, au regard des caractéristiques de la voie bordant le projet et des nuisances qu'elle est susceptible d'engendrer.

### 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en *retrait\** des *limites séparatives\**, soit sur les limites séparatives.

En cas de *retrait\**, ce dernier est au moins égal à 4 mètres ( $R \geq 4$  m).

### 2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

La *distance\** minimale entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même *terrain\** est au moins égale à 4 mètres ( $D \geq 4$  m).

La *distance\** entre une *annexe\** et une autre construction n'est pas réglementée.

La *distance\** entre une construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et une autre construction n'est pas réglementée.

### 2.4 - Emprise au sol des constructions

#### 2.4.1 - Règle générale

L'*emprise au sol\** des constructions n'est pas réglementée.

#### 2.4.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux documents graphiques du règlement un *coefficient d'emprise au sol\**, sa valeur se substitue aux dispositions du paragraphe 2.4.1, sauf pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.



## 2.5 - Hauteur des constructions

### 2.5.1 - Règle générale

#### 2.5.1.1 – La hauteur de façade des constructions

- a. La *hauteur de façade\** maximale des constructions est limitée à 10 mètres.
- b. La hauteur de façade n'est pas applicable :
  - aux installations et ouvrages qui pour des raisons techniques ou fonctionnelles nécessitent une hauteur plus importante ;
  - aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la *hauteur de façade\** de la construction est déterminée afin de répondre à ces contraintes tout en prenant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

#### 2.5.1.2 – Le volume enveloppe de toiture et de couronnement (VETC)

Le *volume enveloppe de toiture et de couronnement\** (VETC), s'inscrit dans le volume enveloppe délimité par le *VETC haut\**

### 2.5.2 - Règles graphiques

Dès lors que la *hauteur de façade\** maximale des constructions figure aux documents graphiques du règlement (plan des hauteurs, plan de zonage ou plan masse) ou à l'intérieur de la délimitation de l'emprise des *polygones d'implantation* cette disposition graphique se substitue à celle prévue au paragraphe 2.5.1.1 a.

### 2.5.3 - Règles alternatives

Une hauteur différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- a. La construction ou l'*extension\** d'une construction au sein d'un *périmètre d'intérêt patrimonial\** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant qu'*élément bâti à valoriser\** aux documents graphiques du règlement, dès lors que la *hauteur de construction\** est adaptée de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit ensemble ou élément patrimonial.
- b. La *hauteur de façade\** d'une construction qui, en raison des **caractéristiques particulières du terrain\***, telles qu'une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies, ne peut pas être conforme à la règle pour obtenir une volumétrie harmonieuse de la construction. Dans ce cas, la hauteur de *façade\** de la construction est adaptée afin que la volumétrie de la construction favorise son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.

- c. **L'extension\* d'une construction existante\***, à la date d'approbation du PLU-H, dont la hauteur n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.
- d. **L'isolation par surélévation d'une toiture** d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, présentant une *hauteur\** supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

## CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE

---

### 3.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres

L'aménagement des espaces libres ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti, mais il est intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité. Il concourt à :

- l'insertion des constructions dans leur paysage urbain et à la qualité des transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels ;
- l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
- l'enrichissement de la biodiversité en ville ;
- la gestion de l'eau pluviale et de ruissellement.

**Selon leur nature et leur vocation** (espaces de circulation, terrasses, cours, jardins, bassins...), l'aménagement paysager des espaces libres, outre les dispositions prévues aux sections 3.2 et 3.3 ci-après, est approprié à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne.

**Le traitement des espaces libres prend également en compte :**

- **la topographie, la géologie et la configuration du terrain**, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement. Les moyens concourant à la limitation du volume et de la vitesse des eaux de ruissellement sont recherchés : le choix des matériaux du revêtement des espaces libres permettant l'infiltration de l'eau, la création de murets constituant des guides pour un écoulement des eaux en travers de la pente, la plantation de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation... ;
- **la gestion de l'eau pluviale**, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la partie I du règlement. Il convient, en particulier, de limiter au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues,...) ;

- la superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- les plantations existantes sur le terrain afin de maintenir des sujets d'intérêt, identifiés aux documents graphiques réglementaires, dans l'aménagement des espaces végétalisés.

## 3.2 - Le traitement des espaces libres : aspects quantitatifs

### 3.2.1 - Le coefficient de pleine terre

- a. Le *coefficient de pleine terre*\* est au minimum de 40%.
- b. Le *coefficient de pleine terre*\* n'est pas applicable aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

### 3.2.2 - Le coefficient de pleine terre graphique

Dès lors que figure aux documents graphiques du règlement un *coefficient de pleine terre*\* graphique, sa valeur se substitue à celles fixées au paragraphe 3.2.1, a.

## 3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

La conception des projets privilégie une composition paysagère qui :

- met en scène le cadre végétal dans lequel il s'inscrit en prenant en compte les plantations existantes de qualité ;
- maintient ou renforce la trame verte à l'échelle du site par la recherche de continuités végétales ;
- inscrit les constructions et les aménagements dans un rapport cohérent et harmonieux entre les espaces bâtis et les espaces libres.

### 3.3.1 - Les espaces de pleine terre

L'intégralité de la surface des espaces de *pleine terre*\*, issue de l'application de la section 3.2, doit être obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable tels que les cheminements stabilisés, les surfaces engravillonnées, les dalles alvéolaires engazonnées.

Leur traitement végétal privilégie une composition utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée, dès lors que leur superficie le permet.

### 3.3.2 - Les autres espaces libres

Les *espaces libres\**, autres que les espaces de *pleine terre\**, reçoivent un traitement paysager à dominante végétale de qualité adapté à la nature de l'espace considéré et de son environnement naturel.

- a. **Les aires de stationnement en surface** sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité.

Le traitement au sol des aires de stationnement permet de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

- b. **Le tracé des espaces de circulation automobile** est conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain.
- c. **Le traitement des circulations piétonnes** privilégie l'emploi de revêtements perméables.

## CHAPITRE 4 - QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

---

### 4.1 - Insertion du projet

Les constructions, travaux, ouvrages compris dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « UNESCO » doivent être compatibles avec les orientations définies par celle-ci.

#### 4.1.1 - Principes généraux

Cette zone accueille, au sein d'un environnement paysager, des équipements d'intérêt collectif, localisés dans un contexte urbain, le long des berges et dans certains parcs urbains.

L'objectif principal est que les constructions participent et s'intègrent à la composition paysagère du site compte tenu de la nature et des caractéristiques de ce dernier.

#### 4.1.2 - Principes adaptés

- a. Dans les séquences urbaines constituées, les constructions répondent aux besoins fonctionnels de l'équipement tout en tenant compte de son environnement urbain.
- b. A proximité d'espaces urbains constitués, une attention particulière est portée sur la volumétrie des constructions pour assurer une transition adaptée.

- c. Pour les travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante les matériaux renouvelables sont privilégiés. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés.

## 4.2 - Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement

- a. Le *Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement (VETC)\** fait l'objet d'un traitement architectural de qualité. Le VETC " haut " est privilégié. Néanmoins, les Volumes Enveloppe de Toiture et Couronnement " bas " et " intermédiaires " sont admis, dès lors qu'ils contribuent à l'équilibre des proportions de la construction au regard de la volumétrie du projet et de la hauteur de façade de la construction.
- b. Différents types de toiture tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade de la construction.
- c. Le projet recherche une simplicité de toiture et limite la multiplicité des formes de toitures.
- d. La réalisation des toitures végétalisées privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant l'entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité de l'aménagement.

## 4.3 - Matériaux et couleurs

- a. Le choix des matériaux

Le choix et la qualité des matériaux sont en cohérence avec les caractéristiques minérales et/ou végétales du site et aussi en adéquation avec la fonctionnalité de la construction.

Le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et à limiter l'impact sur l'environnement de la construction ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable, est encouragé.

- b. Le choix des couleurs

Le choix des couleurs offre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction et l'ambiance chromatique du lieu.

## 4.4 - Traitement des clôtures

La conception des clôtures, tant dans leurs proportions que par les matériaux utilisés, doit rechercher leur intégration discrète dans le paysage en fonction des caractéristiques de ce dernier.

Pour les équipements collectifs et services publics, des caractéristiques de clôtures différentes de celles visées ci-avant sont admises pour des raisons fonctionnelles, techniques ou de sécurité.

## 4.5 - Mouvements de terrain

Les mouvements de terrain (affouillements, exhaussements) nécessaires à l'implantation de la construction sont limités aux stricts besoins techniques ou permettent une meilleure insertion de la construction dans le paysage.

## 4.6 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions

### 4.6.1 - Les ouvrages de télécommunication et de raccordement aux réseaux

- a. Les ouvrages techniques de raccordement aux réseaux tels que les postes électriques, de gaz, numériques sont intégrés dans la construction.

En cas d'impossibilité technique avérée, il est demandé une insertion qualitative dans les clôtures, ainsi qu'un traitement architectural de qualité.

- b. Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, sont enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés.

Toutefois, des modalités autres que l'enfouissement sont admises pour des motifs techniques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

- c. Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrage ou d'équipement permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, s'intègrent à la construction ou à leur environnement en prenant en compte :

- leur localisation ;
- leur dimension et leur volume ;
- leur teinte ;
- leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
- leurs contraintes techniques destinées à en assurer le bon fonctionnement.

### 4.6.2 - Gestion des déchets

L'aménagement ou l'espace nécessaire à la gestion des déchets sont intégrés de préférence dans les constructions.

Lorsque les points de présentation des déchets aux fins de collecte sont situés en dehors des constructions, ils s'inscrivent de manière qualitative par un traitement minéral ou végétal.

## CHAPITRE 5 - DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

---

### 5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 5.2 - Stationnement

#### 5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul se situent au chapitre 5 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

#### 5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

##### 5.2.2.1 Modalités différenciées selon la destination des constructions et le secteur de stationnement

Outre les dispositions prévues dans la partie I du règlement (chapitre 5) et au chapitre 3 du présent règlement de zone, les modalités de réalisation des places de stationnement exigibles sont différenciées selon la *destination des constructions\** et les *secteurs de stationnement\** :

- a. Pour les constructions à destination d'habitation, bureau, commerce de détail, artisanat destiné principalement à la vente de biens et services, restauration et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'hébergement hôtelier et touristique :
  - dans les secteurs de stationnement Aa, Ab, B et C : les places de stationnement sont réalisées en sous-sol ;
  - dans les secteurs de stationnement Da, Dab, Db et Dc : les places de stationnement sont réalisées en sous-sol, sauf en cas soit de contraintes techniques ou liées aux caractéristiques de l'opération et de la configuration de son terrain d'assiette (terrain de faible superficie...), soit d'une insertion urbaine complexe, soit du respect de caractéristiques patrimoniales ;
  - dans le secteur de stationnement E : les modalités de réalisation des places de stationnement ne sont pas réglementées.
- b. Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectifs et services publics, de cinéma ou de centre de congrès et d'exposition : aucune modalité particulière n'est imposée. Toutefois, le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion urbaine et paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

- c. Pour les constructions ayant une autre destination que celles définies aux paragraphes "a" et "b" ci-avant : les modalités de réalisation des places de stationnement ne sont pas réglementées.
- d. Dans tous les cas, la réalisation de places de stationnement sous forme de boxes en surface est interdite.

#### 5.2.2.2 Modalités d'application de l'obligation de réaliser les places en sous-sol

Dans le cas où est imposée la réalisation des places de stationnement en sous-sol, cette obligation n'est pas applicable, sous réserve d'une insertion qualitative des aires de stationnement dans la composition urbaine et paysagère du projet :

- a. aux constructions situées dans un secteur soumis à un risque ou à une protection qui engendre une contrainte strictement incompatible d'un point de vue technique avec la réalisation de places de stationnement en sous-sol ;
- b. aux constructions implantées sur des terrains en forte pente dès lors que la mise en œuvre de places de stationnement en sous-sol rend la réalisation du projet impossible d'un point de vue technique ou incompatible avec sa bonne insertion paysagère ;
- c. aux places de stationnement nécessaires aux personnes à mobilité réduite ;
- d. aux places de stationnement destinées aux livraisons, aux camions et autocars, aux véhicules de secours et ambulances ;

dans le cas de la réalisation des places de stationnement dans un parking silo.

## CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### 6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 6.2 - Assainissement

Les dispositions réglementaires relatives à l'assainissement se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 6.3 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.



# Zone UPp

## Zone de valorisation du paysage, du patrimoine et de prévention des risques

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone regroupe les secteurs à protéger pour des raisons paysagère, patrimoniale ainsi que ceux soumis à des risques ou à des nuisances.

L'objectif est de maîtriser la constructibilité de ces secteurs incompatible avec leurs caractéristiques, tout en permettant une évolution maîtrisée du bâti.

La zone comprend un secteur UPpa de protection forte liée à la présence de sites archéologiques majeurs.

#### Rappels :

Outre les dispositions du présent règlement de zone s'appliquent également :

- les définitions et dispositions communes prévues dans la partie I du règlement ;
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés dans la partie I du règlement.
- les prescriptions d'urbanisme réglementaires et les dispositions des périmètres d'intérêt patrimonial et des éléments bâtis patrimoniaux figurant dans la partie III du règlement qui est intégrée dans le dossier de chaque commune.

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant dans la partie I du règlement :

"Définitions et dispositions communes"

Il y a lieu de s'y reporter pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et en faire une juste application.

## CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE ET AFFECTATION DES SOLS ET ACTIVITÉS

---

### 1.1 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux qui sont autorisés sous conditions particulières à la section 1.2 ci-après.

### 1.2 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

#### 1.2.1 - Dans la zone UPp, à l'exception du secteur UPpa

Sont autorisés, les constructions, installations et usages des sols suivants à condition qu'ils soient compatibles avec les caractéristiques, les contraintes du site et de l'environnement naturel et bâti dans lequel ils s'insèrent :

- a. Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- b. Pour les *constructions existantes\** à la date d'approbation du PLU-H :
  - l'*extension\** des constructions à destination de commerce et d'activités de service ainsi que des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU-H ;
  - l'*extension\** des constructions à destination d'habitation, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU-H et sans pouvoir dépasser 50 m<sup>2</sup> soit de l'*emprise au sol\**, soit de la surface de plancher ;
  - la réalisation d'une ou plusieurs *constructions annexes\** dont la surface de plancher ou l'*emprise au sol\** cumulée totale sur le *terrain\** est au plus égale à 30 m<sup>2</sup> ;
  - la reconstruction après démolition, qu'elle s'accompagne ou non d'un changement de destination, dans la limite d'une *emprise au sol\** ou d'une surface de plancher au plus égale à celle qui était initialement bâtie, dans l'objectif d'une meilleure insertion de la construction dans son environnement naturel ou bâti ;
  - les travaux sur existant, qu'ils s'accompagnent ou non d'un changement de destination, dans le volume de la construction.
- c. Les constructions, quelle que soit leur destination, dès lors qu'elles sont implantées à l'intérieur d'un *polygone d'implantation\** délimité aux documents graphiques du règlement.

- d. **L'aménagement de terrains de sports ou de loisirs** dans lesquels peut être édifiée une seule construction dont *l'emprise au sol\** est limitée à 50 m<sup>2</sup>.
- e. **L'aménagement de jardins partagés**, comportant l'édification d'abris de jardin dont *l'emprise au sol\** de chacun d'eux est au plus égale à 8 m<sup>2</sup> ainsi qu'une construction nécessaire au stockage, au dépôt de matériel et outillage commun, dont *l'emprise au sol\** est limitée à 30 m<sup>2</sup>.
- f. **Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale** ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le site au regard notamment de ses qualités paysagères et des contraintes physiques du site.
- g. **Les constructions, travaux et installations nécessaires au fonctionnement des différents réseaux et des services urbains\*** ou à l'exécution d'un service public en régie ou concédé liée à la gestion, l'entretien et l'exploitation des cours d'eau.
- h. **Les affouillements ou exhaussements des sols**, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires :
  - à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
  - à la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
  - au comblement d'anciennes carrières ou toutes autres excavations, dans le respect de la vocation de la zone et de la sensibilité du site d'un point de vue paysager et écologique.
- i. **Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière.**

#### 1.2.2 - Dans le secteur UPpa :

Seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes dès lors qu'elles sont compatibles avec la protection et la mise en valeur de la richesse archéologique du site :

- a. **Les constructions, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics** dès lors qu'ils sont nécessaires à la mise en valeur, l'aménagement et l'exploitation du parc archéologique ou au fonctionnement des différents réseaux ou *services urbains\**.
- b. **Pour les constructions existantes\*** à la date d'approbation du PLU-H :
  - **l'extension des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics**, dans une limite de 20% de leur *emprise au sol\** existante à la date d'approbation du projet de PLU-H ;
  - **l'extension des constructions à destination de commerce et d'activités de service ainsi que des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU-H et sans pouvoir dépasser 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

- **l'extension\*** des constructions à destination d'habitation, dans la limite de 25% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU-H et sans pouvoir dépasser 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Une seule *construction annexe\** peut être réalisée dont la surface de plancher ou *l'emprise au sol\** totale est au plus égale à 30 m<sup>2</sup>;
  - **les travaux sur existant**, qu'ils s'accompagnent ou non d'un changement de destination, dans le volume de la construction.
- c. **Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale** ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le site au regard notamment de ses qualités paysagères et des contraintes physiques du site.

## CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

Les constructions peuvent être implantées soit en *limite de référence\** ou en limite de la *marge de recul\**, soit en *recul\** de ces dernières.

En cas de *recul\**, ce dernier est au moins égal à 5 mètres ( $RI \geq 5$  m).

Le choix d'implantation des constructions, est dicté par au moins l'un des quatre critères suivants :

- fonctionnel lié à la nature et à la destination de la construction ;
- morphologique, en prenant en compte les caractéristiques de l'implantation des constructions voisines ;
- paysagère, en recherchant la préservation des caractéristiques de la composition végétale sur le terrain ;
- environnemental, au regard des caractéristiques de la voie bordant le projet et des nuisances qu'elle est susceptible d'engendrer.

### 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en *retrait\** des *limites séparatives\**, soit sur les limites séparatives.

En cas de *retrait\**, ce dernier est au moins égal à 4 mètres ( $R \geq 4$  m).

## 2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

La *distance\** minimale entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même *terrain\** est au moins égale à 4 mètres ( $D \geq 4$  m).

La *distance\** entre une *annexe\** et une autre construction n'est pas réglementée.

La *distance\** entre une construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et une autre construction n'est pas réglementée.

## 2.4 - Emprise au sol des constructions

### 2.4.1 - Règle générale

- a. Pour les constructions nouvelles à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : le *coefficient d'emprise au sol\** est limité à 20%.
- b. Pour les *constructions existantes\** à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : leur extension est possible dans la limite de 20% de leur *emprise au sol\** existante à la date d'approbation du PLU-H.
- c. Pour les autres constructions : se reporter aux cas et conditions prévus aux paragraphes 1.2.1 et 1.2.2 de la section 1.2 du présent règlement de zone.

### 2.4.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux documents graphiques du règlement un *coefficient d'emprise au sol\**, sa valeur se substitue aux dispositions du paragraphe 2.4.1.

## 2.5 - Hauteur des constructions

### 2.5.1 - Règle générale

#### 2.5.1.1 – La hauteur de façade des constructions

- a. La *hauteur de façade\** maximale des constructions est limitée à 10 mètres et à 3,50 mètres pour les *annexes\**.

En cas de reconstruction après démolition, la hauteur de *façade\** est au plus égale à celle de la construction initiale.

- b. La *hauteur de façade\** n'est pas applicable :
  - aux installations et ouvrages qui pour des raisons techniques ou fonctionnelles nécessitent une hauteur plus importante ;
  - aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la *hauteur de façade\** de la construction est déterminée afin de répondre à ces contraintes tout en prenant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

### 2.5.1.2 – Le volume enveloppe de toiture et de couronnement (VETC)

Le *volume enveloppe de toiture et de couronnement\** (VETC), s'inscrit dans le volume enveloppe délimité par le *VETC intermédiaire\**.

Toutefois, les constructions ou parties de construction ne comportant qu'un *niveau\**, seul le *VETC bas\** est applicable.

### 2.5.2 - Règles graphiques

Dès lors que la *hauteur de façade\** maximale des constructions figure aux documents graphiques du règlement (plan des hauteurs, plan de zonage ou plan masse) ou à l'intérieur de la délimitation de l'emprise des *polygones d'implantation* cette disposition graphique se substitue à celle prévue au paragraphe 2.5.1.1 a.

### 2.5.3 - Règles alternatives

Une hauteur de construction différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- a. **la construction ou l'*extension\** d'une construction qui est inscrite au sein d'une séquence** d'un ensemble de constructions ou située entre deux constructions ayant des hauteurs différentes, d'un niveau au moins, de celles prévues par la règle. Dans l'objectif de garantir un épannelage harmonieux, la *hauteur de façade\** prévue par la règle peut être modulée (réduite ou augmentée) au maximum de la *hauteur d'un niveau\** sur tout ou partie de la construction.
- b. **la construction ou l'*extension\** d'une construction au sein d'un périmètre d'intérêt patrimonial\*** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant qu'*élément bâti à valoriser\** aux documents graphiques du règlement, dès lors que la *hauteur de construction\** est adaptée de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit ensemble ou élément patrimonial.
- c. **la *hauteur de façade\** d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du terrain\***, telles qu'une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies, ne peut pas être conforme à la règle pour obtenir une volumétrie harmonieuse de la construction. Dans ce cas, la *hauteur de façade\** de la construction est adaptée afin que la volumétrie de la construction favorise son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- d. **l'*extension\** d'une construction existante\***, à la date d'approbation du PLU-H, dont les caractéristiques de hauteur ne sont pas conformes aux règles de hauteur des constructions, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction initiale.
- e. **l'isolation par surélévation d'une toiture d'une construction existante\***, à la date d'approbation du PLU-H, présentant une *hauteur\** de construction supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

## CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE

---

### 3.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres

L'aménagement des espaces libres ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti, mais il est intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité. Il concourt à :

- l'insertion des constructions dans leur paysage urbain et à la qualité des transitions entre espaces bâtis espaces agricoles ou naturels ;
- l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
- l'enrichissement de la biodiversité en ville ;
- la gestion de l'eau pluviale et de ruissellement.

**Selon leur nature et leur vocation** (espaces de circulation, terrasses, cours, jardins, bassins...), l'aménagement paysager des espaces libres, outre les dispositions prévues aux sections 3.2 et 3.3 ci-après, est approprié à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne.

**Le traitement des espaces libres prend également en compte :**

- **la topographie, la géologie et la configuration du terrain**, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement. Les moyens concourant à la limitation du volume et de la vitesse des eaux de ruissellement sont recherchés : le choix des matériaux du revêtement des espaces libres permettant l'infiltration de l'eau, la création de murets constituant des guides pour un écoulement des eaux en travers de la pente, la plantation de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation... ;
- **la gestion de l'eau pluviale**, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la partie I du règlement. Il convient, en particulier, de limiter au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues,...) ;
- **la superficie, la configuration et la localisation** sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- **les plantations existantes** sur le terrain afin de maintenir des sujets d'intérêt, identifiés aux documents graphiques réglementaires, dans l'aménagement des espaces végétalisés.

## 3.2 - Le traitement des espaces libres : aspects quantitatifs

### 3.2.1 - Le coefficient de pleine terre

Le *coefficient de pleine terre\** est au minimum de 40%.

Le *coefficient de pleine terre\** n'est pas applicable aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

### 3.2.2 - Le coefficient de pleine terre graphique

Dès lors que figure aux documents graphiques du règlement un *coefficient de pleine terre\** graphique, sa valeur se substitue à celles fixées au paragraphe 3.2.1, sauf pour les d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 3.2.3 - Règle alternative

Les travaux, les *extensions\** et changements de destination, affectant une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, implantée sur un terrain, présentant une *surface de pleine terre\** inférieure à celle prévue par la règle, peuvent être admis dès lors qu'ils n'ont pas pour effet de réduire la *surface de pleine terre\** existante avant travaux.

## 3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

### 3.3.1 - Les espaces de pleine terre

L'intégralité de la surface des espaces de *pleine terre\**, issue de l'application de la section 3.2, doit être obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable tels que les cheminements stabilisés, les surfaces engravillonnées, les dalles alvéolaires engazonnées.

Leur traitement végétal privilégie une composition utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée, dès lors que leur superficie le permet.

### 3.3.2 - Les autres espaces libres

Les *espaces libres\**, autres que les espaces de *pleine terre\**, reçoivent un traitement paysager à dominante végétale de qualité adapté à la nature de l'espace considéré et de son environnement naturel et urbain.

- a. **les aires de stationnement en surface** sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité.

Le traitement au sol des aires de stationnement permet de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.



- b. **Le tracé des espaces de circulation automobile** est conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain.
- c. **Le traitement des circulations piétonnes** privilégie l'emploi de revêtements perméables.

## CHAPITRE 4 - QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

---

### 4.1 - Insertion du projet

#### 4.1.1 - Principes généraux

Cette zone regroupe les secteurs à protéger pour des raisons paysagère, patrimoniale ainsi que ceux soumis à des risques ou à des nuisances.

L'objectif est de maîtriser la constructibilité de ces secteurs incompatible avec leurs caractéristiques, tout en permettant une évolution maîtrisée du bâti.

Il s'agit notamment de :

- préserver l'identité historique et patrimoniale des quartiers ;
- concevoir des modes constructifs adaptés aux pentes et à la richesse archéologique du sous-sol ;
- mettre en valeur les vues et perspectives depuis l'intérieur des séquences urbaines ;
- concourir à valoriser les vues sur ces séquences urbaines depuis des points de vue lointains.

#### 4.1.2 - Principes adaptés

- a. Tout projet d'extension ou de reconstruction est conçu pour s'insérer discrètement en épousant la composition urbaine environnante issue de l'histoire, des caractéristiques géographiques et paysagères.
- b. Une délicatesse dans le choix des modes constructifs est nécessaire pour préserver la richesse archéologique du sous-sol, plus particulièrement dans le **secteur UPpa**.
- c. Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, leur échelle adaptée à leur fonctionnement est traitée afin de créer une composition en harmonie avec leur environnement.
- d. Pour les travaux d'isolation par l'extérieur sur une *construction existante*\* les matériaux renouvelables sont privilégiés. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés.

- e. Dans les *polygones d'implantation\**, les constructions conservent les mêmes caractéristiques d'organisation urbaine que celles des séquences urbaines voisines.

## 4.2 - Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement

- a. Le *Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement (VETC)\** fait l'objet d'un traitement architectural de qualité. Le VETC « intermédiaire » est privilégié. Néanmoins, le Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement « bas » est admis dès lors qu'il contribue à l'équilibre des proportions de la construction au regard de la volumétrie du projet et de la hauteur de façade de la construction, tout en prenant en compte les caractéristiques du tissu urbain environnant.
- b. Différents types de toiture tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade de la construction.
- c. Le projet recherche une simplicité de toiture et limite la multiplicité des formes de toitures.
- d. La réalisation des toitures végétalisées privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant l'entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité de l'aménagement.
- e. Les garde-corps font l'objet d'une mise en œuvre qualitative et sont intégrés de façon à éviter une dénaturation de la construction.

## 4.3 - Matériaux et couleurs

### a. Le choix des matériaux

Le choix et la qualité des matériaux sont en cohérence avec les caractéristiques minérales ou végétales du site et aussi en adéquation avec la fonctionnalité de la construction.

Le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et à limiter l'impact sur l'environnement de la construction ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable, est encouragé.

### b. Le choix des couleurs

Le choix des couleurs offre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction et l'ambiance chromatique de la zone.

## 4.4 - Traitement des clôtures

La conception des clôtures, tant dans leurs proportions que par les matériaux utilisés, doit rechercher leur intégration discrète dans le paysage en fonction des caractéristiques de ce dernier.

## 4.5 - Mouvements de terrain

Les mouvements de terrain (affouillements, exhaussements) nécessaires à l'implantation de la construction sont limités aux stricts besoins techniques pour une bonne insertion de la construction dans le paysage tout en tenant compte des risques ainsi que de la richesse archéologique du sous-sol.

## 4.6 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions

### 4.6.1 - Les ouvrages de télécommunication et de raccordement aux réseaux

- a. Les ouvrages techniques de raccordement aux réseaux tels que les postes électriques, de gaz, numériques sont intégrés dans la construction.

En cas d'impossibilité technique avérée, il est demandé une insertion qualitative dans les clôtures, ainsi qu'un traitement architectural de qualité.

- b. Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, sont enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés.

Toutefois, des modalités autres que l'enfouissement sont admises pour des motifs techniques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

- c. Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrage ou d'équipement permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, s'intègrent à la construction ou à leur environnement en prenant en compte :

- leur localisation ;
- leur dimension et leur volume ;
- leur teinte ;
- leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
- leurs contraintes techniques destinées à en assurer le bon fonctionnement.

### 4.6.2 - Gestion des déchets

L'aménagement ou l'espace nécessaire à la gestion des déchets sont intégrés de préférence dans les constructions.

Lorsque les points de présentation des déchets aux fins de collecte sont situés en dehors des constructions, ils s'inscrivent de manière qualitative par un traitement minéral ou végétal.

## CHAPITRE 5 - DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

---

### 5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 5.2 - Stationnement

#### 5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul se situent au chapitre 5 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

Dans le secteur UPpa, nonobstant les dispositions fixées au chapitre 5 de la partie I du règlement, dès lors que la réalisation de places de stationnement est incompatible avec la richesse archéologique du sous-sol, aucune place de stationnement n'est exigée. Toutefois, les places existantes doivent être maintenues.

#### 5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

##### 5.2.2.1 Modalités différenciées selon la destination des constructions et le secteur de stationnement

Outre les dispositions prévues dans la partie I du règlement (chapitre 5) et au chapitre 3 du présent règlement de zone, les modalités de réalisation des places de stationnement exigibles sont différenciées selon la *destination des constructions\** et les *secteurs de stationnement\** :

- a. Pour les constructions à destination d'habitation, bureau, commerce, restauration et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'hébergement hôtelier et touristique :
  - dans les secteurs de stationnement Aa, Ab, B, C : les places de stationnement sont réalisées en sous-sol dès lors que la surface de plancher de la construction est égale ou supérieure à 1.5 fois la superficie du terrain.
  - dans les secteurs de stationnement Da, Dab, Db, Dc et E : les places de stationnement sont réalisées en sous-sol, sauf en cas soit de contraintes techniques ou liées aux caractéristiques de l'opération et de la configuration de son terrain d'assiette (terrain de faible superficie...), soit d'une insertion urbaine complexe, soit du respect de caractéristiques patrimoniales.
- b. Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, de cinéma ou de centre de congrès et d'exposition : aucune modalité particulière n'est imposée. Toutefois, le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion urbaine et paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

- c. Pour les constructions ayant une autre destination que celles définies aux paragraphes "a" et "b" ci-avant : les modalités de réalisation des places de stationnement ne sont pas réglementées.
- d. Dans tous les cas, la réalisation de places de stationnement sous forme de boxes en surface est interdite.

#### 5.2.2.2 Modalités d'application de l'obligation de réaliser les places en sous-sol

Dans le cas où est imposée la réalisation des places de stationnement en sous-sol, cette obligation n'est pas applicable, sous réserve d'une insertion qualitative des aires de stationnement dans la composition urbaine et paysagère du projet :

- a. aux constructions situées dans un secteur soumis à un risque ou à une protection qui engendre une contrainte strictement incompatible d'un point de vue technique avec la réalisation de places de stationnement en sous-sol ;
- b. aux constructions implantées sur des terrains en forte pente dès lors que la mise en œuvre de places de stationnement en sous-sol rend la réalisation du projet impossible d'un point de vue technique ou incompatible avec sa bonne insertion paysagère ;
- c. aux places de stationnement nécessaires aux personnes à mobilité réduite ;
- d. aux places de stationnement destinées aux livraisons, aux camions et autocars, aux véhicules de secours et ambulances ;
- e. dans le cas de la réalisation des places de stationnement dans un parking silo ;
- f. dans le secteur UPpa.

## CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### 6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 6.2 - Assainissement

Les dispositions réglementaires relatives à l'assainissement se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 6.3 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.



# Zone USP

## Zone d'équipements d'intérêt collectif et services publics

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone regroupe les vastes emprises d'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics tels que les sites universitaires, hospitaliers, de transports terrestres, de défense nationale ainsi que des pôles d'équipements communaux....

L'objectif est de maintenir ces sites dans leur vocation principale, tout en permettant une gestion adaptée aux besoins de leur évolution.

#### Rappels :

Outre les dispositions du présent règlement de zone s'appliquent également :

- les définitions et dispositions communes prévues dans la partie I du règlement ;
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés dans la partie I du règlement.
- les prescriptions d'urbanisme règlementaires et les dispositions des périmètres d'intérêt patrimonial et des éléments bâtis patrimoniaux figurant dans la partie III du règlement qui est intégrée dans le dossier de chaque commune.

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant dans la partie I du règlement :

"Définitions et dispositions communes"

Il y a lieu de s'y reporter pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et en faire une juste application.

## CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE ET AFFECTATION DES SOLS ET ACTIVITÉS

---

### 1.1 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux qui sont autorisés sous conditions particulières à la section 1.2 ci-après.

### 1.2 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

#### 1.2.1 - Sont autorisés, les constructions, installations et usages des sols suivants à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone :

- a. Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- b. Les constructions à destination de centre de congrès et d'exposition.
- c. L'aménagement d'aires d'accueil et de terrains familiaux d'initiative publique ou privée, destinés à l'habitat des gens du voyage.
- d. L'aménagement de terrains dédiés à l'implantation de résidences démontables.
- e. L'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs.
- f. L'aménagement de jardins partagés, comportant l'édification d'abris de jardin dont *l'emprise au sol\** de chacun d'eux est au plus égale à 8 m<sup>2</sup> ainsi qu'une construction nécessaire au stockage, au dépôt de matériel et outillage commun, dont *l'emprise au sol\** est limitée à 30 m<sup>2</sup>.
- g. Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le site.
- h. Les constructions, travaux et installations nécessaires au fonctionnement des différents réseaux et des *services urbains\** ou à l'exécution d'un service public en régie ou concédé liée à la gestion, l'entretien et l'exploitation des cours d'eau.



**i. Les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires :**

- à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
- à la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
- au comblement d'anciennes carrières ou toutes autres excavations, dans le respect de la vocation de la zone et de la sensibilité du site d'un point de vue paysager et écologique.

**j. Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière**

**1.2.2 - Sont également admises les constructions à destination d'habitation, dès lors soit :**

- a. qu'elles répondent aux besoins des usagers** ou des personnels du service public majoritairement implanté dans la zone ;
- b. qu'elles sont situées dans un secteur de mixité fonctionnelle\*** délimité aux documents graphiques du règlement et que cette destination est prévue dans ce secteur de mixité fonctionnelle.

**1.2.3 - Sont en outre admis les constructions, installations et usages des sols suivants** à condition qu'ils soient nécessaires ou directement liés au fonctionnement et à la nature du service public majoritairement implanté dans la zone :

- a. Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique**, dans la limite de 40 chambres ou du plafond indiqué dans les périmètres de *polarité d'hébergement hôtelier et touristique\** figurant aux documents graphiques du règlement.

Dans tous les cas, est admise une augmentation de 20% du nombre de chambres existantes à la date d'approbation du PLU-H.

- b. Les constructions à destination de restauration, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de commerce de détail et d'artisanat** destiné principalement à la vente de biens et services, dès lors que les constructions sont localisées dans un pôle regroupant ce type d'activités. En outre, pour le commerce de détail et d'artisanat destiné principalement à la vente de biens et services la surface de plancher est, par unité de commerce, au plus égale soit à 100 m<sup>2</sup>, soit au plafond indiqué dans les *périmètres de polarité commerciale\** figurant aux documents graphiques du règlement.
- c. Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire** dont l'objet de l'activité dominante est la recherche, tels que laboratoires de recherche, activités de haute technologie et de production, en lien avec la nature des équipements majoritairement implantés dans la zone.

## CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

Les constructions peuvent être implantées soit en *limite de référence\** ou en limite de la *marge de recul\**, soit en *recul\** de ces dernières.

Le choix d'implantation des constructions, est dicté par au moins l'un des trois critères suivants :

- fonctionnel lié à la nature et à la destination de la construction ;
- morphologique, en prenant en compte les caractéristiques de l'implantation des constructions voisines ;
- environnemental, au regard des caractéristiques de la voie bordant le projet et des nuisances qu'elle est susceptible d'engendrer.

### 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en *retrait\** des *limites séparatives\**, soit sur les limites séparatives.

En cas de *retrait\**, ce dernier est au moins égal à 4 mètres ( $R \geq 4$  m).

### 2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

La *distance\** minimale entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même *terrain\** est au moins égale à 4 mètres ( $D \geq 4$  m).

La *distance\** entre une *annexe\** et une autre construction n'est pas réglementée.

La *distance\** entre une construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et une autre construction n'est pas réglementée.

### 2.4 - Emprise au sol des constructions

#### 2.4.1 - Règle générale

L'*emprise au sol\** des constructions n'est pas réglementée.

#### 2.4.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux documents graphiques du règlement un *coefficient d'emprise au sol\**, sa valeur se substitue aux dispositions du paragraphe 2.4.1, sauf pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

## 2.5 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est définie par une règle écrite (2.5.1) ou graphique (2.5.2).

### 2.5.1 - Règle générale

#### 2.5.1.1 – La hauteur de façade des constructions

Sous réserve de contraintes techniques et de fonctionnement propre à chaque équipement, il est recherché la prise en considération :

- des hauteurs de façade des constructions implantées dans la zone ;
- une adaptation à la hauteur des constructions voisines dès lors que la construction s'insère dans un front urbain constitué.

#### 2.5.1.2 – Le volume enveloppe de toiture et de couronnement (VETC)

Le *volume enveloppe de toiture et de couronnement\** (VETC) s'inscrit dans le volume enveloppe délimité par le VETC *haut\**.

### 2.5.2 - Règles graphiques

Dès lors que la *hauteur de façade\** maximale des constructions figure aux documents graphiques du règlement (plan des hauteurs, plan de zonage ou plan masse) ou à l'intérieur de la délimitation de l'emprise des *polygones d'implantation\**, cette disposition graphique se substitue aux dispositions prévues au paragraphe 2.5.1.1.

La hauteur graphique n'est pas applicable aux installations et ouvrages qui pour des raisons techniques ou fonctionnelles nécessitent une hauteur plus importante.

## CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE

---

### 3.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres

L'aménagement des espaces libres ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti, mais il est intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité. Il concourt à :

- l'insertion des constructions dans leur paysage urbain et à la qualité des transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels ;
- l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
- l'enrichissement de la biodiversité en ville ;
- la gestion de l'eau pluviale et de ruissellement.

**Selon leur nature et leur vocation** (espaces de circulation, terrasses, cours, jardins, bassins...), l'aménagement paysager des espaces libres, outre les dispositions prévues aux sections 3.2 et 3.3 ci-après, est approprié à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne.

**Le traitement des espaces libres prend également en compte :**

- **la topographie, la géologie et la configuration du terrain**, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement. Les moyens concourant à la limitation du volume et de la vitesse des eaux de ruissellement sont recherchés : le choix des matériaux du revêtement des espaces libres permettant l'infiltration de l'eau, la création de murets constituant des guides pour un écoulement des eaux en travers de la pente, la plantation de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation... ;
- **la gestion de l'eau pluviale**, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la partie I du règlement. Il convient, en particulier, de limiter au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues,...) ;
- **la superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés** et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- **les plantations existantes sur le terrain** afin de maintenir des sujets d'intérêt, identifiés aux documents graphiques réglementaires, dans l'aménagement des espaces végétalisés.

## 3.2 - Le traitement des espaces libres : aspects quantitatifs

### 3.2.1 - Le coefficient de pleine terre

Le *coefficient de pleine terre\** n'est pas réglementé.

### 3.2.2 - Le coefficient de pleine terre graphique

Dès lors que figure aux documents graphiques du règlement un *coefficient de pleine terre\** graphique, sa valeur se substitue à celles fixées au paragraphe 3.2.1.

### 3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

Tout aménagement paysager intègre et met en valeur les plantations et espaces verts repérés aux documents graphiques règlementaires ou les plantations de qualité existantes sur le terrain.

#### 3.3.1 - Les espaces de pleine terre

L'intégralité de la surface des *espaces de pleine terre\**, issue de l'application de la section 3.2, doit être obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable tels que les cheminements stabilisés, les surfaces engravillonnées, les dalles alvéolaires engazonnées.

Leur traitement végétal privilégie une composition utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée, dès lors que leur superficie le permet.

#### 3.3.2 - Les autres espaces libres

Les *espaces libres\**, autres que les *espaces de pleine terre\**, reçoivent un traitement paysager végétal et/ou minéral de qualité adapté à la nature de l'espace considéré et de son environnement urbain ou naturel.

- a. **Les espaces sur dalle** non affectés à un usage privatif, qui n'entrent pas dans le décompte de l'*emprise au sol\** des constructions, sont, dans la majeure partie de leur superficie, végétalisés conformément aux dispositions établies au 3.1.6.1 de la Partie 1. Une végétalisation intensive est à privilégier.
- b. **Les aires de stationnement en surface** sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité.  

Le traitement au sol des aires de stationnement permet de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.
- c. **Le tracé des espaces de circulation automobile** est conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise aux stricts besoins.
- d. **Le traitement des circulations piétonnes** privilégie l'emploi de revêtements perméables.
- e. **En cas de recul des constructions par rapport à la limite de référence\***, l'espace de recul fait l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

## CHAPITRE 4 - QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

---

### 4.1 - Insertion du projet

#### 4.1.1 - Principes généraux

Cette zone destinée à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics tels que les sites universitaires, hospitaliers, de transports terrestres, de défense nationale ainsi que des pôles d'équipements communaux..., se caractérise par une certaine diversité morphologique et des échelles volumétriques variées des constructions selon leur nature et leur fonction.

Dans cette zone, l'objectif principal vise l'insertion qualitative du projet à son environnement qu'il soit urbain ou à dominante naturelle tout en recherchant :

- une architecture significative qui mette en valeur l'identité de l'équipement ;
- une orientation et une organisation des volumétries des constructions qui prennent en compte les caractéristiques du site, tels que le relief et l'exposition, afin de favoriser la production d'énergie renouvelable.

#### 4.1.2 - Principes adaptés

- a. Dans les séquences urbaines constituées, les constructions répondent aux besoins fonctionnels de l'équipement tout en tenant compte de son environnement urbain.
- b. A proximité d'espaces urbains, une attention particulière est portée sur la volumétrie constructions des constructions pour assurer une transition adaptée.
- c. La conception des constructions, dans leurs volumétrie et leur aspect, prend en compte les caractéristiques de la composition et de la structure de la zone dans laquelle elles sont implantées.
- d. Pour les travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante les matériaux renouvelables sont privilégiés. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés.

### 4.2 - Volumétrie et façades

#### a. Volumétrie

Les petits volumes sont à traiter avec simplicité.

Pour les grands volumes, est recherché des rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures.

#### b. Façades et saillies

Dans un souci de composition d'ensemble, toutes les façades d'une construction font l'objet d'un traitement de qualité afin de les assortir.

Outre l'application du règlement de voirie métropolitain, les saillies sont conçues dans un équilibre général de la façade et en harmonie avec les caractéristiques du front urbain dans lequel la construction s'insère.

### 4.3 - Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement

- a. Le *Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement* (VETC)\* fait l'objet d'un traitement architectural de qualité. Le VETC "haut" est privilégié. Néanmoins, les VETC "bas" et "intermédiaires" sont admis, dès lors qu'ils contribuent à l'équilibre des proportions de la construction au regard de la volumétrie du projet et de la *hauteur de façade\** de la construction.
- b. Différents types de toiture tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade de la construction.
- c. Le projet recherche une simplicité de toiture et limite la multiplicité des formes de toitures.
- d. La réalisation des toitures végétalisées privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant l'entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité de l'aménagement.

### 4.4 - Matériaux et couleurs

#### a. Le choix des matériaux

Le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et à limiter l'impact sur l'environnement de la construction ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable, est encouragé.

#### b. Le choix des couleurs

Le choix des couleurs offre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction et prend en compte l'ambiance chromatique de la zone ou de l'opération d'ensemble.

### 4.5 - Traitement des clôtures

Par leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures devront préserver la continuité du paysage urbain en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

Pour les équipements collectifs et services publics, des caractéristiques de clôtures différentes de celles visées ci-dessus sont admises pour des raisons fonctionnelles, techniques ou de sécurité.

Dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager et les clôtures sont conçus pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.

#### 4.6 - Mouvements de terrain

Les mouvements de terrain (affouillements, exhaussements) nécessaires à l'implantation de la construction sont limités aux stricts besoins techniques ou permettent une meilleure insertion de la construction dans le paysage.

### 4.7 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions

#### 4.7.1 - Les ouvrages de télécommunication et de raccordement aux réseaux

- a. Les ouvrages techniques de raccordement aux réseaux tels que les postes électriques, de gaz, numériques sont intégrés dans la construction.

En cas d'impossibilité technique avérée, il est demandé une insertion qualitative dans les clôtures, ainsi qu'un traitement architectural de qualité.

- b. Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, sont enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés.

Toutefois, des modalités autres que l'enfouissement sont admises pour des motifs techniques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

- c. Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrage ou d'équipement permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, s'intègrent à la construction ou à leur environnement en prenant en compte :

- leur localisation ;
- leur dimension et leur volume ;
- leur teinte ;
- leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
- leurs contraintes techniques destinées à en assurer le bon fonctionnement.



#### 4.7.2 - Gestion des déchets

L'aménagement ou l'espace nécessaire à la gestion des déchets sont intégrés de préférence dans les constructions.

Lorsque les points de présentation des déchets aux fins de collecte sont situés en dehors des constructions, ils s'inscrivent de manière qualitative par un traitement minéral ou végétal.

## CHAPITRE 5 - DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

---

### 5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 5.2 - Stationnement

#### 5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul se situent au chapitre 5 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

#### 5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

##### 5.2.2.1 Modalités différenciées selon la destination des constructions et le secteur de stationnement

Outre les dispositions prévues dans la partie I du règlement (chapitre 5) et au chapitre 3 du présent règlement de zone, les modalités de réalisation des places de stationnement exigibles sont différenciées selon la *destination des constructions\** et les *secteurs de stationnement\** :

- a. Pour les constructions à destination d'habitation, bureau, commerce de détail, artisanat destiné principalement à la vente de biens et services, restauration et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'hébergement hôtelier et touristique :
  - dans les secteurs de stationnement Aa, Ab, B et C : les places de stationnement sont réalisées en sous-sol ;
  - dans les secteurs de stationnement Da, Dab, Db et Dc : les places de stationnement sont réalisées en sous-sol, sauf en cas soit de contraintes techniques ou liées aux caractéristiques de l'opération et de la configuration de son terrain d'assiette (terrain de faible superficie...), soit d'une insertion urbaine complexe, soit du respect de caractéristiques patrimoniales ;
  - dans le secteur de stationnement E : les modalités de réalisation des places de stationnement ne sont pas réglementées.

- b. Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectifs et services publics, de cinéma ou de centre de congrès et d'exposition : aucune modalité particulière n'est imposée. Toutefois, le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion urbaine et paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.
- c. Pour les constructions ayant une autre destination que celles définies aux paragraphes "a" et "b" ci-avant : les modalités de réalisation des places de stationnement ne sont pas réglementées.
- d. Dans tous les cas, la réalisation de places de stationnement sous forme de boxes en surface est interdite.

#### **5.2.2.2 Modalités d'application de l'obligation de réaliser les places en sous-sol**

Dans le cas où est imposée la réalisation des places de stationnement en sous-sol, cette obligation n'est pas applicable, sous réserve d'une insertion qualitative des aires de stationnement dans la composition urbaine et paysagère du projet :

- a. aux constructions situées dans un secteur soumis à un risque ou à une protection qui engendre une contrainte strictement incompatible d'un point de vue technique avec la réalisation de places de stationnement en sous-sol ;
- b. aux constructions implantées sur des terrains en forte pente dès lors que la mise en œuvre de places de stationnement en sous-sol rend la réalisation du projet impossible d'un point de vue technique ou incompatible avec sa bonne insertion paysagère ;
- c. aux places de stationnement nécessaires aux personnes à mobilité réduite ;
- d. aux places de stationnement destinées aux livraisons, aux camions et autocars, aux véhicules de secours et ambulances ;
- e. dans le cas de la réalisation des places de stationnement dans un parking silo.

## CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### 6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 6.2 - Assainissement

Les dispositions réglementaires relatives à l'assainissement se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 6.3 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.



2.5

## LES ZONES A URBANISER

- Zone AU<sub>s.co</sub> p. 695/700
- Zone AU p. 701/708



# Zone AUs.co

## Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation sous conditions

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone regroupe les espaces bâtis ou non, destinés à recevoir des recompositions ou des extensions urbaines, dans le respect de conditions d'aménagement et d'équipements fixées par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies pour chaque zone AUs.co.

Dès lors que les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont réunies, le règlement de la zone U correspondante s'applique (par exemple dans une zone AURm2 s'appliquera le règlement de la zone URm2).

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation, seule la gestion du bâti existant est admise.

#### Rappels :

Outre les dispositions du présent règlement de zone s'appliquent également :

- les définitions et dispositions communes prévues dans la partie I du règlement ;
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés dans la partie I du règlement.
- les prescriptions d'urbanisme réglementaires et les dispositions des périmètres d'intérêt patrimonial et des éléments bâtis patrimoniaux figurant dans la partie III du règlement qui est intégrée dans le dossier de chaque commune.

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant dans la partie I du règlement :

"Définitions et dispositions communes"

Il y a lieu de s'y reporter pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et en faire une juste application.

## CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE ET AFFECTATION DES SOLS ET ACTIVITES

---

### 1.1 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux qui sont autorisés sous conditions particulières à la section 1.2 ci-après.

### 1.2 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

#### 1.2.1 - Sont seuls autorisés, dès lors que les conditions fixées au paragraphe 1.2.2 ci-après ne sont pas toutes réunies, les constructions, installations et usages des sols suivants :

- a. **Pour les constructions existantes\*** à la date d'approbation du PLU-H :
  - les travaux et les extensions mesurées des constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
  - les travaux et les *extensions\** des constructions ayant une autre destination, dès lors qu'ils sont compatibles avec la vocation et les conditions d'aménagement, définies par l'orientation d'aménagement et de programmation, et d'équipement de la zone, et qu'ils n'ont pas pour effet de :
    - engendrer un changement de destination ;
    - augmenter la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU-H de plus de 20 %. Ce seuil n'est pas imposé dans les zones AUEI, AUL, A USP dès lors que les travaux sont conformes aux dispositions édictées par le règlement de la zone U de référence ;
  - la reconstruction après démolition de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, dans le respect des dispositions réglementaires applicables dans la zone U de référence et en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation.
- b. **L'aménagement d'aires d'accueil** et des terrains familiaux d'initiative publique, destinés à l'habitat des gens du voyage.
- c. **L'aménagement de terrains** dédiés à l'implantation de résidences démontables.
- d. **Les ouvrages d'infrastructure terrestre** et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le site.



- e. **Les constructions, travaux et installations** nécessaires au fonctionnement des différents réseaux ou de *services urbains\** ou à l'exécution d'un service public en régie ou concédé liée à la gestion, l'entretien et l'exploitation des cours d'eau.
- f. **Les affouillements ou exhaussements** des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires :
  - à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
  - à la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
  - au comblement d'anciennes carrières ou toutes autres excavations, dans le respect de la vocation de la zone et de la sensibilité du site d'un point de vue paysager et écologique.

### 1.2.2 - Les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

#### a. Les conditions de seuils de l'opération

Toute opération de construction ou d'aménagement doit :

- soit porter sur un terrain d'une superficie minimale d'un hectare ;
- soit développer une surface de plancher minimale de 1 500 m<sup>2</sup> ;
- soit respecter les conditions de seuil définies dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

Ces conditions de seuil ne sont pas applicables dans les deux cas suivants :

- dans les zones AUEI, AUL, A USP ;
- dès lors qu'il s'agit de terrains résiduels en fin d'opération, dont la superficie ou la capacité ne permet pas d'atteindre les seuils exigés ci-avant.

#### b. Les conditions de desserte et d'équipements

La desserte et les équipements (voirie, accès, réseaux, modalités d'assainissement, équipements divers...) propres à la zone doivent être adaptés, suffisants et compatibles, tant au niveau de leurs caractéristiques que de leur tracé ou localisation, avec un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur tel qu'il est prévu par l'orientation d'aménagement et de programmation.

### 1.2.3 - Dès lors que sont réunies toutes les conditions d'ouverture à l'urbanisation prévues au paragraphe 1.2.2, sont autorisées, nonobstant les dispositions du paragraphe 1.2.1 :

Les occupations et utilisations des sols prévues par le règlement de la zone « U » indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle « AU » et précisées, le cas échéant, dans l'orientation d'aménagement et de programmation définie pour le secteur concerné

## CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

---

### 2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

Les règles applicables pour la zone AU et ses secteurs sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence, et ses secteurs, indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle AU.

### 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles applicables pour la zone AU et ses secteurs sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence, et ses secteurs, indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle AU.

### 2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Les règles applicables pour la zone AU et ses secteurs sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence, et ses secteurs, indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle AU.

### 2.4 - Emprise au sol des constructions

Les règles applicables pour la zone AU et ses secteurs sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence, et ses secteurs, indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle AU.

### 2.5 - Hauteur des constructions

Les règles applicables pour la zone AU et ses secteurs sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence, et ses secteurs, indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle AU.

## CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE

---

### 3.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres

Les règles applicables pour la zone AU et ses secteurs sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence, et ses secteurs, indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle AU.

### 3.2 - Le traitement des espaces libres : aspects quantitatifs

Les règles applicables pour la zone AU et ses secteurs sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence, et ses secteurs, indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle AU.

### 3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

Les règles applicables pour la zone AU et ses secteurs sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence, et ses secteurs, indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle AU.

## CHAPITRE 4 - QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

---

Les règles applicables pour la zone AU et ses secteurs sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence, et ses secteurs, indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle AU.

## CHAPITRE 5 - DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

---

### 5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 5.2 - Stationnement

#### 5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul se situent au chapitre 5 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

#### 5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les règles applicables pour la zone AU et ses secteurs sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence, et ses secteurs, indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle AU.

## CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### 6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 6.2 - Assainissement

Les dispositions réglementaires relatives à l'assainissement se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 6.3 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

# Zone AU

## Zone à urbaniser

### dont l'ouverture à l'urbanisation est différée

#### CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone regroupe les espaces bâtis ou non, destinés à l'urbanisation mais dont les équipements sont insuffisants pour desservir l'urbanisation projetée.

L'ouverture de leur constructibilité est reportée à une étape ultérieure, supposant, outre la réalisation des équipements, une procédure d'évolution adaptée du plan local d'urbanisme.

La zone comprend trois secteurs qui se distinguent en fonction de la vocation future de ces territoires (AU1 : mixte ; AU2 : à dominante d'habitat ; AU3 : à dominante d'activité économique).

Dans l'attente de leur ouverture à l'urbanisation, seule la gestion du bâti existant est admise.

#### Rappels :

Outre les dispositions du présent règlement de zone s'appliquent également :

- les définitions et dispositions communes prévues dans la partie I du règlement ;
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés dans la partie I du règlement.
- les prescriptions d'urbanisme règlementaires et les dispositions des périmètres d'intérêt patrimonial et des éléments bâtis patrimoniaux figurant dans la partie III du règlement qui est intégrée dans le dossier de chaque commune.

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant dans la partie I du règlement :

"Définitions et dispositions communes"

Il y a lieu de s'y reporter pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et en faire une juste application.

## CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE ET AFFECTATION DES SOLS ET ACTIVITES

---

### 1.1 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux qui sont autorisés sous conditions particulières à la section 1.2 ci-après.

### 1.2 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

Sont seuls autorisés, les constructions, installations et usages des sols suivants :

- a. Pour les *constructions existantes\** à la date d'approbation du PLU-H :
  - les travaux et les *extensions\** mesurées des constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
  - les travaux et les *extensions\** des constructions, dès lors qu'ils n'ont pas pour effet :
    - d'engendrer un changement de destination ;
    - d'augmenter :
      - la surface de plancher existante, à la date d'approbation du PLU-H, de plus de 30 m<sup>2</sup> pour les constructions à destination d'habitation ;
      - l'*emprise au sol\** existante, à la date d'approbation du PLU-H, de plus de 20% pour les constructions ayant une autre destination.
  - la reconstruction après démolition de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- b. **L'aménagement d'aires d'accueil et de terrains familiaux** d'initiative publique, destinés à l'habitat des gens du voyage.
- c. **L'aménagement de terrains** dédiés à l'implantation de résidences démontables.
- d. **Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale** ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le site.
- e. **Les constructions, travaux et installations nécessaires au fonctionnement des différents réseaux ou de services urbains\*** ou à l'exécution d'un service public en régie ou concédé liée à la gestion, l'entretien et l'exploitation des cours d'eau.

- f. **Les aires de stationnement** pour les véhicules motorisés.
- g. **les affouillements ou exhaussements des sols**, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires :
- à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
  - à la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
  - au comblement d'anciennes carrières ou toutes autres excavations, dans le respect de la vocation de la zone et de la sensibilité du site d'un point de vue paysager et écologique.
- h. **Le stockage et le dépôt, à l'air libre**, de matériaux de démolition de constructions ou de terres excavées, ainsi que leur recyclage (telle que la production de granulats) localisés et aménagés de façon à minimiser les nuisances environnementales de toute nature ;
- i. **Les constructions et installations liées à l'exploitation des carrières** dès lors qu'elles sont localisées dans un secteur protégé en raison de la *richesse du sol ou du sous-sol\**, repéré comme tel aux documents graphiques du règlement.

## CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

Les constructions peuvent être implantées soit en *limite de référence\** ou en limite de la *marge de recul\**, soit en *recul\** de ces dernières.

En cas de *recul\**, ce *dernier* est au moins égal à 5 mètres ( $RI \geq 5$  m).

Le choix d'implantation des constructions, est dicté par au moins l'un des quatre critères suivants :

- fonctionnel lié à la nature et à la destination de la construction ;
- morphologique, en prenant en compte les caractéristiques de l'implantation de la construction existante et celles des constructions voisines ;
- paysagère, en recherchant la préservation des caractéristiques de la composition végétale sur le terrain ;
- environnemental, au regard des caractéristiques de la voie bordant le projet et des nuisances qu'elle est susceptible d'engendrer.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations nécessaires à un service public peuvent être implantées en *limite de référence\** ou en limite de la *marge de recul\** ou avec un *recul\** moindre que celui fixé ci-dessus, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantation prend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ou l'installation.

## 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en *retrait\** des *limites séparatives\**, soit sur les *limites séparatives\**.

En cas de *retrait\**, ce dernier est au moins égal à 4 mètres ( $R \geq 4$  m).

## 2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

La *distance\** minimale entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même *terrain\** est au moins égale à 4 mètres ( $D \geq 4$  m).

La *distance\** entre une *annexe\** et une autre construction n'est pas réglementée.

La *distance\** entre une construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et une autre construction n'est pas réglementée.

## 2.4 - Emprise au sol des constructions

- a. Pour les constructions existantes : *l'emprise au sol\** des constructions est limitée à celle existante à la date d'approbation du PLU-H, augmentée de celle des extensions et des constructions annexes dans les cas et conditions prévus au paragraphe "a" de la section 1.2 du présent règlement de zone.
- b. En cas de reconstruction de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, *l'emprise au sol\** des constructions n'est pas réglementée.

## 2.5 - Hauteur des constructions

- a. Pour l'extension des *constructions existantes\** : la *hauteur de façade\** des constructions ainsi que la typologie du *volume enveloppe de toiture et de couronnement\** (VETC) sont en harmonie avec celles de la construction existante.
- b. En cas de reconstruction de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics la *hauteur de façade\** des constructions n'est pas réglementée. Le *volume enveloppe de toiture et de couronnement\** (VETC) est adapté à la volumétrie de la construction reconstruite.



## CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE

---

### 3.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres

L'aménagement des espaces libres ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti, mais il est intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité. Il concourt à :

- l'insertion des constructions dans leur paysage urbain et à la qualité des transitions entre espaces bâtis et les espaces agricoles ou naturels ;
- l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
- l'enrichissement de la biodiversité en ville ;
- la gestion de l'eau pluviale et de ruissellement.

**Selon leur nature et leur vocation** (espaces de circulation, terrasses, cours, jardins, bassins...), l'aménagement paysager des espaces libres, outre les dispositions prévues aux sections 3.2 et 3.3 ci-après, est approprié à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne.

**Le traitement des espaces libres prend également en compte :**

- **la topographie, la géologie et la configuration du terrain**, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement. Les moyens concourant à la limitation du volume et de la vitesse des eaux de ruissellement sont recherchés : le choix des matériaux du revêtement des espaces libres permettant l'infiltration de l'eau, la création de murets constituant des guides pour un écoulement des eaux en travers de la pente, la plantation de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation... ;
- **la gestion de l'eau pluviale**, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la partie I du règlement. Il convient, en particulier, de limiter au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues...);
- **la superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés** et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- **les plantations existantes sur le terrain** afin de maintenir des sujets d'intérêt, identifiés ou non aux documents graphiques réglementaires, dans l'aménagement des espaces végétalisés.

### 3.2 - Le traitement des espaces libres : aspects quantitatifs

#### 3.2.1 - Le coefficient de pleine terre

Le *coefficient de pleine terre*\* n'est pas réglementé.

### 3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

Les *espaces libres*\*, reçoivent un traitement paysager à dominante végétale de qualité adapté à la nature de l'espace considéré et de son environnement naturel et urbain.

## CHAPITRE 4 - QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

---

Cette zone regroupe les espaces bâtis ou non, destinés à l'urbanisation mais dont les équipements sont insuffisants pour desservir l'urbanisation projetée.

A ce titre, les possibilités d'occuper et d'utiliser le sol y sont particulièrement limitées.

Tous les travaux, ouvrages, installations, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur situation, leurs dimensions, leur conception, leur mode de réalisation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, prennent en compte mes caractéristiques des lieux, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives paysagères.

## CHAPITRE 5 - DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

---

### 5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 5.2 - Stationnement

#### 5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul se situent au chapitre 5 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

#### 5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Outre les dispositions prévues dans la partie I du règlement (chapitre 5), les modalités de réalisation des places de stationnement ne sont pas réglementées.

## CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### 6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 6.2 - Assainissement

Les dispositions réglementaires relatives à l'assainissement se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 6.3 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.



2.6

## LES ZONES AGRICOLES

- Zone A 1 p. 711/716
- Zone A 2 p. 717/732



# Zone A 1

## Zone agricole

### sensible d'un point de vue paysager ou écologique

#### CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone regroupe les espaces destinés à l'agriculture qui ont une sensibilité particulière d'un point de vue soit paysager, soit écologique.

L'objectif est de conserver ces espaces dans leur vocation agricole et de les protéger, en raison de leur qualité paysagère ou écologique, par une limitation très stricte des usages et affectations des sols, constructions et activités qui peuvent y être admis.

#### Rappels :

Outre les dispositions du présent règlement de zone s'appliquent également :

- les définitions et dispositions communes prévues dans la partie I du règlement ;
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés dans la partie I du règlement.
- les prescriptions d'urbanisme réglementaires et les dispositions des périmètres d'intérêt patrimonial et des éléments bâtis patrimoniaux figurant dans la partie III du règlement qui est intégrée dans le dossier de chaque commune.

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant dans la partie I du règlement :

"Définitions et dispositions communes"

Il y a lieu de s'y reporter pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et en faire une juste application.

## CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE ET AFFECTATION DES SOLS ET ACTIVITES

---

### 1.1 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux qui sont autorisés sous conditions particulières à la section 1.2 ci-après, notamment la création de nouveaux logements autres que ceux accessoires à la destination agricole, tel qu'aménagement avec ou sans changement de destination ou d'affectation, division de volumes bâtis ou extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU-H.

### 1.2 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

L'ensemble des constructions, usages des sols et natures d'activités ci-après doivent s'insérer harmonieusement dans leur environnement et ne pas compromettre le caractère agricole de la zone :

- a. **Les travaux d'adaptation et de réfection des constructions existantes\*** à la date d'approbation du PLU-H, sans changement de destination sous réserve des dispositions du paragraphe "b" ci-après.
- b. **Le changement de destination\* des constructions existantes\*** qui sont identifiées par les documents graphiques du règlement, dès lors que le *changement de destination\** ne compromet ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, et que les travaux rendus nécessaires par ce *changement de destination\** prennent en compte les caractéristiques architecturales du bâti.
- c. **L'extension\* mesurée des constructions existantes\*** à destination d'**exploitation agricole** avant la date d'approbation du PLU-H, dès lors qu'elles s'insèrent qualitativement au site compte tenu de sa sensibilité paysagère ou écologique.
- d. **Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics** suivants, dès lors qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du *terrain\** sur lequel ils sont implantés, et qu'ils ne portent atteinte ni à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni à la richesse écologique du site :
  - **les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale**, ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques qui sont directement liés et nécessaires à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière ;
  - **les ouvrages et installations nécessaires et directement liés au bon fonctionnement des réseaux**, autres que ceux visés, ci-avant et des **services urbains\*** ou à l'exécution d'un service public en régie ou concédé liée à la gestion, l'entretien et l'exploitation des cours d'eau.



- les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'entretien, la restauration, à la connaissance et la mise en valeur des milieux naturels sensibles, tel que zones humides, en tenant compte de la sensibilité des milieux.
- e. Les retenues collinaires dès lors qu'elles sont nécessaires aux exploitations agricoles, en tenant compte de la sensibilité du site.
- f. Les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont strictement liés et nécessaires :
- à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
  - à la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
  - au comblement d'anciennes carrières ou toutes autres excavations, dans le respect de la vocation de la zone et de la sensibilité du site d'un point de vue paysager et écologique.

## **CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

### **2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées**

Non réglementée.

### **2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Non réglementée.

### **2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

Non réglementée.

### **2.4 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementée.

### **2.5 - Hauteur des constructions**

Non réglementée.

## CHAPITRE 3 - ESPACES LIBRES ET PAYSAGE

---

### 3.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres

Non réglementés.

### 3.2 - Le traitement des espaces libres : aspects quantitatifs

Non réglementé.

### 3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

Non réglementé.

## CHAPITRE 4 - LA QUALITÉ ARCHITECTURALE

---

### 4.1 - Principes généraux

Cette zone regroupe les espaces destinés à l'agriculture qui ont une sensibilité particulière d'un point de vue soit paysager, soit écologique.

A ce titre, l'objectif est de conserver ces espaces dans leur vocation agricole et de les protéger, en raison de leur qualité paysagère ou écologique, par une limitation très stricte des usages et affectations des sols.

Tous les travaux, ouvrages, installations, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur situation, leurs dimensions, leur conception, leur mode de réalisation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, prennent en compte l'intérêt et la qualité des lieux, des sites, des paysages naturels ainsi que la conservation des perspectives paysagères.

### 4.2 - Traitement des clôtures

La conception des clôtures, tant dans leurs proportions que par les matériaux utilisés, doit rechercher leur intégration dans le paysage en fonction des caractéristiques de ce dernier et permettre la libre circulation de la petite faune.

## CHAPITRE 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

---

### 5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie I du règlement, auquel il convient de se référer.

### 5.2 - Stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie I du règlement auquel il convient de se référer.

## CHAPITRE 6 - LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

---

### 6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement, auquel il convient de se référer.

### 6.2 - Assainissement

Les dispositions réglementaires relatives à l'assainissement se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement, auquel il convient de se référer.

### 6.3 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement, auquel il convient de se référer.



## Zone A 2

### Zone agricole

#### CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux espaces destinés à l'exploitation agricole.

L'objectif est de préserver ces espaces dédiés à l'agriculture, tout en autorisant une gestion des *constructions existantes\** autres que celles liées à l'exploitation agricole.

Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), délimités par les documents graphiques du règlement, concernent :

- les hameaux, dans lesquels des droits à construire limités sont prévus (A2sh) ;
- les jardins partagés (A2sj) ;
- des installations ou activités spécifiques (A2s1, A2s2, etc.) régies par des règles particulières figurant dans la partie III du règlement. La règle écrite y figurant se substitue à toute règle écrite de même nature prévue dans la présente partie II du règlement.

#### Rappels :

Outre les dispositions du présent règlement de zone s'appliquent également :

- les définitions et dispositions communes prévues dans la partie I du règlement ;
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés dans la partie I du règlement.
- les prescriptions d'urbanisme réglementaires et les dispositions des périmètres d'intérêt patrimonial et des éléments bâtis patrimoniaux figurant dans la partie III du règlement qui est intégrée dans le dossier de chaque commune.

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant dans la partie I du règlement :

"Définitions et dispositions communes"

Il y a lieu de s'y reporter pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et en faire une juste application.

## CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE ET AFFECTATION DES SOLS ET ACTIVITE

---

### 1.1 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux qui sont autorisés sous conditions particulières à la section 1.2 ci-après, notamment la création de nouveaux logements autres que ceux accessoires à la destination agricole, tel qu'aménagement avec ou sans changement de destination ou d'affectation, division de volumes bâtis ou extension de constructions existantes à la date du PLU-H.

### 1.2 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

Sont admis les constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions ci-après, dès lors qu'ils s'insèrent harmonieusement dans leur environnement et ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

#### 1.2.1 - Dans toute la zone A 2

- a. Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole, ainsi que celles qui leur sont strictement nécessaires, sous réserve, d'une part de ne porter atteinte ni à la nature ni au caractère de la zone, d'autre part de la bonne insertion du projet dans son environnement naturel.
- b. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- c. Les travaux d'adaptation et de réfection des *constructions existantes\** à la date d'approbation du PLU-H, sans changement de destination, sous réserve des dispositions du paragraphe "d" ci-après.
- d. Le *changement de destination\** des *constructions existantes\** qui sont identifiées par les documents graphiques du règlement, dès lors que le changement de destination ne compromet ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, et que les travaux rendus nécessaires par ce *changement de destination\** prennent en compte les caractéristiques architecturales du bâti.

- e. **Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou à des services publics suivants** dès lors qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du *terrain\** sur lequel elles sont implantées, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
- **les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale**, ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques qui sont directement liés et nécessaires à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière ;
  - **les constructions, travaux et installations nécessaires au fonctionnement des différents réseaux** et des *services urbains\** ou à l'exécution d'un service public en régie ou concédé liée à la gestion, l'entretien et l'exploitation des cours d'eau ;
  - **les autres constructions à destination d'équipements collectifs ou à des services publics**, à condition que :
    - leur *emprise au sol\** soit au plus égale à 30 m<sup>2</sup>, pour les constructions nouvelles ;
    - l'*extension\** des *constructions existantes\** représente au plus 20 % de l'*emprise au sol\** existante à la date d'approbation du PLU-H ;
  - **les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'entretien, la restauration, à la connaissance et la mise en valeur des milieux naturels sensibles**, tel que zones humides, en tenant compte de la sensibilité des milieux.
- f. **Les voies privées et les aires de stationnement**, dès lors qu'elles sont destinées à desservir des constructions, usages des sols et natures d'activités autorisés par le présent règlement de zone.
- g. **Les retenues collinaires dès lors qu'elles sont nécessaires** aux exploitations agricoles, en tenant compte de la sensibilité du site.
- h. **Les affouillements ou exhaussements des sols**, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires :
  - à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
  - à la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
  - au comblement d'anciennes carrières ou toutes autres excavations, dans le respect de la vocation de la zone et de la sensibilité du site d'un point de vue paysager et écologique.
- i. **Les constructions et installations strictement nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole** par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L 525-1 du Code rural et de la pêche maritime.

- j. Pour les constructions à destination *d'habitation existantes\** à la date d'approbation du PLU-H

#### Délimitation de la zone d'implantation

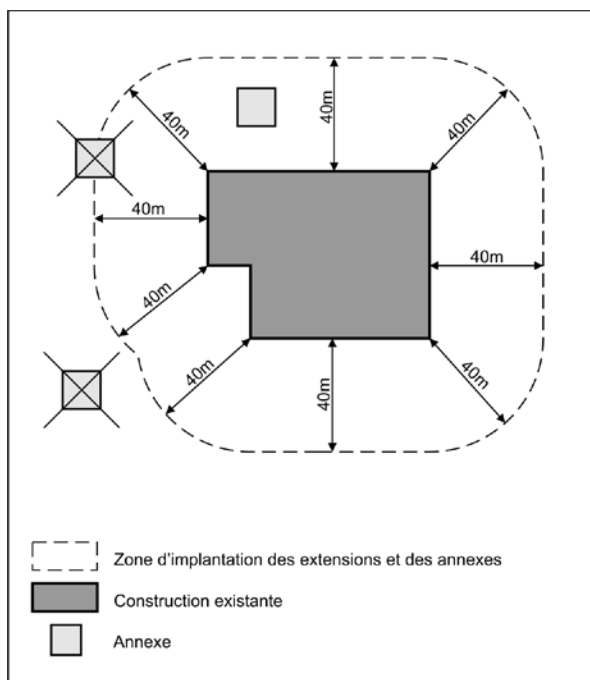
La zone d'implantation des *extensions\** des constructions et des constructions *annexes\** correspond à la surface comprise :

- entre tout point de la construction ou partie de *construction principale existante\**, à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU-H ;
- et la ligne composée de l'ensemble des points distants d'au plus 40 mètres.

La distance entre ces points est mesurée horizontalement à compter du nu général des façades à partir desquelles se développe la zone d'implantation.

En outre, est incluse dans la zone d'implantation la *construction principale existante\** à destination d'habitation.

Schéma normatif délimitant la zone d'implantation des extensions et annexes



Dans la zone d'implantation sont admises, dès lors qu'elles ne compromettent ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site :

- l'*extension\** des constructions, dont l'*emprise au sol\** est au plus égale à 20 % de celle de la construction ou partie de *construction existante\** à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU-H ;
- la construction d'*annexes\**, à condition que leur *emprise au sol\** cumulée est au plus égale à 30 m<sup>2</sup>.



### 1.2.2 - Dans les STECAL A2sh

Sont admis, outre les destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités figurant au paragraphe 1.2.1 ci-avant :

- a. Les constructions nouvelles à destination d'habitation, à raison d'une construction principale par *terrain\** non bâti existant à la date d'approbation du PLU-H.
- b. Le *changement de destination\** des *constructions existantes\** à la date d'approbation du PLU-H, quelle que soit leur destination future, nonobstant les dispositions de l'alinéa « d » du paragraphe 1.2.1 ci-avant.
- c. L'*extension\**, sur un *terrain\** existant à la date d'approbation du PLU-H, de *constructions existantes\** à la même date, nonobstant les dispositions de l'alinéa « j » du paragraphe 1.2.1 ci-avant.
- d. La reconstruction, après démolition des constructions existantes à destination d'habitation, dès lors que le projet respecte toutes les conditions suivantes :
  - il est réalisé sur un *terrain\** existant à la date d'approbation du PLU-H ;
  - il n'engendre pas un changement de destination ;
  - son *emprise au sol\** est au plus égale à celle de la construction initiale.
- e. Les constructions *annexes\**, dont la surface de plancher totale cumulée est limitée à 30 m<sup>2</sup>, ou à 30 m<sup>2</sup> d'*emprise au sol\** pour celles qui n'engendrent pas de surface de plancher.

Dans les cas visés aux "a", "c" et "d" ci-avant, la surface de plancher de l'ensemble des constructions nouvelles, et de tous les travaux portant sur une *construction existante\**, quelle que soit leur destination, est limitée à 250 m<sup>2</sup>, *extension\** comprise.

### 1.2.3 - Dans les STECAL A2sj

Sont admis, outre les destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités figurant au paragraphe 1.2.1 ci-avant :

- a. Les abris de jardin strictement nécessaires aux jardins partagés, à condition que l'emprise au sol de chacun d'eux soit de 8 m<sup>2</sup> au plus.
- b. Les abris collectifs et les constructions nécessaires au stockage, au dépôt de matériel et outillage commun, dans les jardins partagés, à condition que leur *emprise au sol\** totale cumulée soit de 30 m<sup>2</sup> au plus, qu'elles ne portent pas atteinte à la nature et au caractère de la zone, et sous réserve de la bonne insertion du projet dans son environnement naturel.

### 1.2.4 - Dans les autres STECAL (A2s1, A2s2...)

Sont admis, outre les destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités figurant au paragraphe 1.2.1 ci-avant :

Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités déterminés pour chaque STECAL dans la partie III du règlement, à laquelle il convient de se référer.

## CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

---

### 2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

#### 2.1.1 - Dans la zone A 2

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du *terrain\** et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage.

#### 2.1.2 - Règle applicable à l'*extension\** d'une *construction existante\** à destination d'habitation et à la réalisation de ses *annexes\**

L'*extension\** et les *annexes\** d'une *construction principale existante\** à destination d'habitation doivent s'inscrire dans la zone d'implantation définie par le schéma normatif (cf. paragraphe 1.2.1 "j" ci-avant), en respectant une cohérence avec le bâti existant.

#### 2.1.3 - Règle applicable dans les STECAL A2sh

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en respectant l'organisation du bâti existant, afin de conserver une harmonie de l'ordonnancement des constructions le long des voies.

#### 2.1.4 - Règle applicable dans les STECAL A2sj

Le choix d'implantation des constructions s'effectue dans le respect de l'harmonie de la composition et de la distribution des jardins.

#### 2.1.5 - Règle applicable dans les autres STECAL (A2s1, A2s2 ...)

le choix d'implantation des constructions s'effectue dans la recherche d'une insertion dans le site environnant tout en tenant compte de leurs caractéristiques fonctionnelles.

Une règle différente peut être définie en partie III du règlement, à laquelle il convient, alors, de se référer.

### 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 2.2.1 - Dans la zone A 2

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du *terrain\** et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage.

#### 2.2.2 - Règle applicable à l'*extension\** d'une *construction existante\** à destination d'habitation et à la réalisation de ses *annexes\**

L'*extension\** et les *annexes\** d'une *construction principale existante\** à destination d'habitation doivent s'inscrire dans la zone d'implantation définie par le schéma normatif (cf. paragraphe 1.2.1 j), en respectant une cohérence avec le bâti existant.

### 2.2.3 - Règle applicable dans les STECAL A2sh

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en respectant l'organisation du bâti existant, de manière à s'insérer harmonieusement dans le tissu environnant.

### 2.2.4 - Règle applicable dans les STECAL A2sj

Le choix d'implantation des constructions s'effectue dans le respect de l'harmonie de la composition et de la distribution des jardins.

### 2.2.5 - Règle applicable dans les autres STECAL (A2s1, A2s2...)

Le choix d'implantation des constructions s'effectue dans la recherche d'une insertion dans le site environnant tout en tenant compte de leurs caractéristiques fonctionnelles.

Une règle différente peut être définie en partie III du règlement, à laquelle il convient, alors, de se référer.

## 2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

### 2.3.1 - Dans la zone A2

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du *terrain\** et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage.

### 2.3.2 - Règle applicable à l'*extension\** d'une construction *existante\** à destination d'habitation et à la réalisation de ses *annexes\**

L'*extension\** et les *annexes\** d'une *construction principale existante\** à destination d'habitation doivent s'inscrire dans la zone d'implantation définie par le schéma normatif (cf. paragraphe 1.2.1 j), en respectant une cohérence avec le bâti existant.

### 2.3.3 - Règle applicable dans les STECAL A2sh

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en respectant l'organisation du bâti existant, de manière à s'insérer harmonieusement dans le tissu environnant.

### 2.3.4 - Règle applicable dans les STECAL A2sj

Le choix d'implantation des constructions s'effectue dans le respect de l'harmonie de la composition et de la distribution des jardins.

### 2.3.5 - Règle applicable dans les autres STECAL (A2s1, A2s2...)

Le choix d'implantation des constructions s'effectue dans la recherche d'une insertion dans le site environnant tout en tenant compte de leurs caractéristiques fonctionnelles.

Une règle différente peut être définie en partie III du règlement, à laquelle il convient, alors, de se référer.

## 2.4 - Emprise au sol des constructions

### 2.4.1 - Règle générale

La localisation de *l'emprise au sol\** prend en compte la topographie du *terrain\** et son caractère arboré, ainsi que le paysage environnant, en cherchant à limiter l'impact visuel des constructions sur le paysage, à préserver les caractéristiques du site dans lequel elles s'insèrent et, éventuellement, les éléments de continuité écologique tels que les haies et les alignements d'arbres.

### 2.4.2 - Règle applicable dans les STECAL A2s1, A2s2...

La règle est définie en partie III du règlement, à laquelle il convient de se référer.

## 2.5 - Hauteur des constructions

### 2.5.1 - Règle générale

#### 2.5.1.1 Hauteur de façade

##### a. Règle applicable en zone A2 et dans le secteur A2sh

La *hauteur de façade\** des constructions est limitée à 7 mètres.

Toutefois, la *hauteur de façade\** des constructions à destination agricole, et des constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics n'est pas réglementée, dès lors que leur nature, ou des contraintes techniques ou fonctionnelles, nécessitent une hauteur plus importante.

##### b. Règle applicable à l'extension d'une *construction principale existante\** à destination d'habitation, dans la zone A2 et le secteur A2sh

La *hauteur de façade\** des *extensions\** est inférieure ou égale :

- soit à 7 mètres ;
- soit à celle de la *construction principale existante\**, dans le cas où cette dernière est supérieure à 7 mètres.

##### c. Règle applicable à la réalisation d'*annexes\** d'une *construction existante\** à destination d'habitation et aux constructions dans les STECAL A2sj

La *hauteur de façade\** est limitée à 3,5 mètres.

#### 2.5.1.2 Le volume enveloppe de toiture et de *couronnement (VETC)\**

Le *volume enveloppe de toiture et de couronnement\** (VETC) applicable est le *VETC bas\**.

Le *VETC\** des constructions à destination agricole, et des constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics n'est pas réglementé, dès lors que leur nature, ou des contraintes techniques ou fonctionnelles, nécessitent une hauteur plus importante.

### 2.5.2 - Règles alternatives

Une hauteur différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- a. la construction ou l'*extension\** d'une *construction existante\** au sein d'un *périmètre d'intérêt patrimonial\** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant *qu'élément bâti patrimonial\** aux documents graphiques du règlement, dès lors que la hauteur de construction\* est définie de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit ensemble ou élément patrimonial.
- b. la *hauteur de façade\** d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du *terrain\**, telles qu'une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies, ne peut pas être conforme à la règle pour obtenir une volumétrie harmonieuse de la construction. Dans ce cas, la *hauteur de façade\** est adaptée afin que la volumétrie de la construction favorise son insertion dans le site.
- c. l'*extension\** d'une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, dont la hauteur n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.
- d. l'*isolation par surélévation d'une toiture d'une construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

### 2.5.3 - Règle applicable dans les STECAL A2s1, A2s2...

La règle est définie en partie III du règlement, à laquelle il convient de se référer.

## CHAPITRE 3 - ESPACES LIBRES ET PAYSAGE

---

### 3.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres

L'aménagement des espaces libres, autres que ceux destinés à l'exploitation agricole, ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti, mais il est intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité. Il concourt à :

- l'insertion des constructions dans leur paysage et à la qualité des transitions entre les espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels ;
- l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
- l'enrichissement de la biodiversité ;
- la gestion de l'eau pluviale et de ruissellement.

**Selon leur nature et leur vocation** (espaces de circulation, terrasses, cours, jardins, bassins...), l'aménagement paysager des espaces libres, outre les dispositions prévues à la section 3.3 ci-après, est approprié à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne.

**Le traitement des espaces libres prend également en compte :**

- **la topographie, la géologie et la configuration du *terrain\****, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement. Les moyens concourant à la limitation du volume et de la vitesse des eaux de ruissellement sont recherchés : le choix des matériaux du revêtement des espaces libres permettant l'infiltration de l'eau, la création de murets constituant des guides pour un écoulement des eaux en travers de la pente, la plantation de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation... ;
- **la gestion de l'eau pluviale**, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la partie I du règlement. Il convient, en particulier, de limiter au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de *terrain\**, bassins, noues...);
- **la superficie, la configuration et la localisation sur le *terrain\** des espaces végétalisés** et plantés pour assurer un bon développement des plantations, et organiser le maintien, voire le renforcement, d'une continuité du maillage écologique environnant constitué par les haies, les alignements d'arbres, les boisements, les ripisylves... ;
- **les plantations existantes sur le *terrain\**** afin de maintenir des sujets d'intérêt, identifiés ou non aux documents graphiques du règlement, dans l'aménagement des espaces végétalisés.

**En outre, dans les STECAL A2sh**, les abords de la construction sont traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements tiennent compte :

- de la composition des espaces libres et naturels environnants, afin de participer à une mise en valeur globale du secteur ;
- de la topographie et de la configuration du *terrain\**, afin que leur composition soit adaptée ;
- de la composition végétale du *terrain\** préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
- de la situation du bâti sur le *terrain\**, afin d'en constituer un accompagnement.

### 3.2 - Le traitement des espaces libres : aspects quantitatifs

Non réglementé.

### 3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

#### 3.3.1 - Règle générale

Non réglementé.

#### 3.3.2 - Règle applicable dans l'ensemble des STECAL

Les espaces libres font l'objet d'un traitement paysager de qualité, adapté à la nature de l'espace considéré et de son environnement naturel.

Les aires de stationnement en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement. Ces plantations sont organisées dans une composition paysagère pérenne et de qualité.

## CHAPITRE 4 - LA QUALITÉ ARCHITECTURALE

---

### 4.1 - Insertion du projet

Cette zone regroupe les espaces destinés à l'activité agricole.

L'objectif est de préserver ces espaces dédiés à l'agriculture, tout en autorisant une gestion des *constructions existantes\**, autres que celles liées à l'exploitation agricole, de prendre en compte les hameaux existants ainsi que les besoins en matière d'équipements d'intérêt collectifs et services publics.

Tous les travaux, ouvrages, installations, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur situation, leurs dimensions, leur conception, leur mode de réalisation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, prennent en compte l'intérêt et la qualité des lieux, des sites, des paysages naturels ainsi que la conservation des perspectives paysagères.

### 4.2 - Pour les constructions à destination agricole

#### 4.2.1 - Choix d'implantation d'une nouvelle construction

- a. Le choix de la localisation de la construction sur le territoire de l'exploitation répond, tout à la fois, aux besoins fonctionnels de la construction au regard de sa nature et à la minoration de son impact visuel dans le grand paysage.

- b. Le choix d'implantation de la construction sur le terrain est guidé, dans l'objectif d'une insertion discrète dans son environnement, par :
- la topographie du terrain pour limiter les mouvements de terrain ;
  - la préservation des espaces arborés et des haies ;
  - les mécanismes d'écoulement des eaux afin de préserver les sources, rus, systèmes de drainage et éviter les ravinements liés au ruissellement des eaux pluviales ;
  - la prise en considération des constructions implantées sur le terrain pour créer une harmonie d'ensemble et ainsi mettre en valeur l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés existants.

#### **4.2.2 - Extension de constructions existantes**

L'*extension\** des *constructions existantes\** est conçue pour répondre au besoin fonctionnel lié à l'affectation de la construction, mais également pour obtenir une cohérence générale de l'ensemble bâti, sans exclure une architecture contemporaine.

#### **4.2.3 - Choix des matériaux et des couleurs**

##### **a. Le choix des matériaux**

Le choix et la qualité des matériaux sont en cohérence avec les caractéristiques végétales du site et aussi en adéquation avec la fonctionnalité de la construction.

Le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et à limiter l'impact sur l'environnement de la construction ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable, est encouragé.

##### **b. Le choix des couleurs**

Le choix des couleurs doit être fait au regard du paysage dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel. En outre, une harmonisation des couleurs à l'échelle de la construction doit être respectée.

### **4.3 - Pour les extensions des constructions à destination d'habitation et les annexes**

Les *extensions\** des constructions existantes à destination d'habitation ainsi que l'édification de *constructions annexes\** prévues dans la zone d'implantation définie au paragraphe

1.2.1 "j" ci-avant, sont conçues dans l'objectif d'une insertion discrète dans leur environnement :

- en respectant une cohérence de volumétrie et d'ordonnancement au regard des constructions existantes dans la zone d'implantation, sans pour autant faire obstacle à une architecture contemporaine ;
- en recherchant une valorisation de la qualité architecturale de la construction initiale ;



- en privilégiant le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et à limiter l'impact sur l'environnement de la construction ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable.

#### 4.4 - Pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif

- a. Les *extensions\** des *constructions existantes\** sont conçues :
  - en respectant une cohérence avec la volumétrie et l'aspect de la construction initiale, sans pour autant faire obstacle à une architecture contemporaine ;
  - en recherchant une valorisation de la qualité architecturale de la construction initiale ;
  - en privilégiant le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et à limiter l'impact sur l'environnement de la construction ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable.
- b. Les constructions nouvelles sont conçues, tant au regard de leur implantation que des matériaux utilisés ou du choix des couleurs, pour s'inscrire de façon discrète dans le site au regard de ses caractéristiques.

#### 4.5 - Dans les secteurs A2sh

- a. Les *extensions\** des constructions existantes sont conçues :
  - en respectant une cohérence de volumétrie et à l'aspect de la construction initiale, sans pour autant faire obstacle à une architecture contemporaine ;
  - en recherchant une valorisation de la qualité architecturale de la construction initiale ;
  - en privilégiant le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et à limiter l'impact sur l'environnement de la construction ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable.
- b. Les constructions nouvelles sont conçues dans l'objectif de se fondre dans le cadre morphologique du hameau. Il s'agit en particulier de :
  - rechercher une implantation de la construction qui s'inscrive dans l'organisation urbaine du hameau ;
  - adopter les volumétries des bâtis environnants ;
  - utiliser des matériaux qui par leur aspect et leur mise en œuvre s'harmonisent avec ceux des bâtis avoisinants.

## 4.6 - Traitement des clôtures

La conception des clôtures, tant dans leurs proportions que par les matériaux utilisés, doit rechercher leur intégration discrète dans le paysage en fonction des caractéristiques de ce dernier et permettre la libre circulation de la petite faune.

## 4.7 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions

### 4.7.1 - Les ouvrages de télécommunication et de raccordement aux réseaux

- a. Les ouvrages techniques de raccordement aux réseaux tels que les postes électriques, de gaz, numériques sont intégrés dans la construction.

En cas d'impossibilité technique avérée, il est demandé une insertion qualitative dans les clôtures, ainsi qu'un traitement architectural de qualité.

- b. Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, sont enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés.

Toutefois, des modalités autres que l'enfouissement sont admises pour des motifs techniques ou économiques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

- c. Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrage ou d'équipement permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, s'intègrent à la construction ou à leur environnement en prenant en compte :

- leur localisation ;
- leur dimension et leur volume ;
- leur teinte ;
- leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
- leurs contraintes techniques destinées à en assurer le bon fonctionnement.

## CHAPITRE 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

---

### 5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie I du règlement, auquel il convient de se référer.

### 5.2 - Stationnement

#### 5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie I du règlement auquel il convient de se référer.

#### 5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Outre les dispositions prévues dans la partie I du règlement (chapitre 5) et au chapitre 3 du présent règlement de zone, les modalités de réalisation des places de stationnement ne sont pas réglementées.

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

## CHAPITRE 6 - LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

---

### 6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement, auquel il convient de se référer.

### 6.2 - Assainissement

Les dispositions réglementaires relatives à l'assainissement se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement, auquel il convient de se référer.

### 6.3 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement, auquel il convient de se référer.



2.7

## **LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**

- Zone N 1 p. 735/740
- Zone N 2 p. 741/756



# Zone N 1

## Zone naturelle et forestière

### Sensible d'un point de vue paysager, esthétique ou écologique

#### CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux espaces sensibles au regard de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

L'objectif est de protéger ces espaces de tout usage, affectation des sols, construction et activité qui ne serait pas compatible avec leur qualité.

#### Rappels :

Outre les dispositions du présent règlement de zone s'appliquent également :

- les définitions et dispositions communes prévues dans la partie I du règlement ;
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés dans la partie I du règlement.
- les prescriptions d'urbanisme réglementaires et les dispositions des périmètres d'intérêt patrimonial et des éléments bâtis patrimoniaux figurant dans la partie III du règlement qui est intégrée dans le dossier de chaque commune.

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant dans la partie I du règlement :

"Définitions et dispositions communes"

Il y a lieu de s'y reporter pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et en faire une juste application.

## CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE ET AFFECTATION DES SOLS ET ACTIVITES

---

### 1.1 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux qui sont autorisés sous conditions particulières à la section 1.2 ci-après, notamment la création de nouveaux logements autres que ceux accessoires à la destination agricole, tel qu'aménagement avec ou sans changement de destination ou d'affectation, division de volumes bâtis ou extension de constructions existantes à la date du PLU-H.

### 1.2 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

L'ensemble des constructions, usages des sols et natures d'activités ci-après doivent s'insérer harmonieusement dans leur environnement et ne pas compromettre le caractère naturel et forestier de la zone :

- a. **Les travaux d'adaptation et de réfection des constructions existantes\*** à la date d'approbation du PLU-H, sans changement de destination sous réserve des dispositions du paragraphe "b" ci-après.
- b. **Le changement de destination\*** des constructions existantes\* qui sont identifiées par les documents graphiques du règlement, dès lors que le changement de destination ne compromet ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, et que les travaux rendus nécessaires par ce changement de destination\* prennent en compte les caractéristiques architecturales du bâti.
- c. **L'extension\*** mesurée des constructions existantes\* à destination d'exploitation agricole avant la date d'approbation du PLU-H, dès lors qu'elles s'insèrent qualitativement au site compte tenu de sa sensibilité paysagère ou écologique.
- d. **Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics suivants**, dès lors qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain\* sur lequel ils sont implantés, et qu'ils ne portent atteinte ni à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni à la richesse écologique du site :
  - les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques qui sont directement liés et nécessaires à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière ;
  - les ouvrages et installations nécessaires et directement liés au bon fonctionnement des réseaux, autres que ceux visés ci-avant, et des services urbains\* ou à l'exécution d'un service public en régie ou concédé liée à la gestion, l'entretien et l'exploitation des cours d'eau ;



- les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'entretien, la restauration, à la connaissance et la mise en valeur des milieux naturels sensibles, tel que zones humides, en tenant compte de la sensibilité des milieux.
- e. Les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont strictement liés et nécessaires :
- à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
  - à la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
  - au comblement d'anciennes carrières ou toutes autres excavations, dans le respect de la vocation de la zone et de la sensibilité du site d'un point de vue paysager et écologique.

## CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

---

### 2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

Non réglementée.

### 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementée.

### 2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non réglementée.

### 2.4 - Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

### 2.5 - Hauteur des constructions

Non réglementée.

## CHAPITRE 3 - ESPACES LIBRES ET PAYSAGE

---

### 3.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres

Non réglementés.

### 3.2 - Le traitement des espaces libres : aspects quantitatifs

Non réglementé.

### 3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

Non réglementé.

## CHAPITRE 4 - LA QUALITÉ ARCHITECTURALE

---

### 4.1 - Principes généraux

Cette zone regroupe les espaces sensibles au regard de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

A ce titre, l'objectif est de protéger ces espaces de tout usage, affectation des sols, construction et activité qui ne serait pas compatible avec leur qualité.

Tous les travaux, ouvrages, installations, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur situation, leurs dimensions, leur conception, leur mode de réalisation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, prennent en compte l'intérêt et la qualité des lieux, des sites, des paysages naturels ainsi que la conservation des perspectives paysagères.

### 4.2 - Traitement des clôtures

La conception des clôtures, tant dans leurs proportions que par les matériaux utilisés, doit rechercher leur intégration dans le paysage en fonction des caractéristiques de ce dernier et permettre la libre circulation de la petite faune.

## CHAPITRE 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

---

### 5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie I du règlement, auquel il convient de se référer.

### 5.2 - Stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie I du règlement auquel il convient de se référer.

## CHAPITRE 6 - LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

---

### 6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement, auquel il convient de se référer.

### 6.2 - Assainissement

Les dispositions réglementaires relatives à l'assainissement se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement, auquel il convient de se référer.

### 6.3 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement, auquel il convient de se référer.



## Zone N 2

### Zone naturelle et forestière

#### CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux espaces à dominante naturelle ou situés dans un environnement naturel.

L'objectif est de préserver la dominante naturelle de ces espaces et les caractéristiques propres à chacun d'entre eux. L'activité agricole y est admise.

Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), délimités par les documents graphiques du règlement, concernent :

- les hameaux, dans lesquels des droits à construire limités sont prévus (N2sh) ;
- les jardins partagés (N2sj) ;
- des installations ou activités spécifiques (N2s1, N2s2, etc.) régies par des règles particulières figurant dans la partie III du règlement. La règle écrite y figurant se substitue à toute règle écrite de même nature prévue dans la présente partie II du règlement.

#### Rappels :

Outre les dispositions du présent règlement de zone s'appliquent également :

- les définitions et dispositions communes prévues dans la partie I du règlement ;
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés dans la partie I du règlement.
- les prescriptions d'urbanisme réglementaires et les dispositions des périmètres d'intérêt patrimonial et des éléments bâtis patrimoniaux figurant dans la partie III du règlement qui est intégrée dans le dossier de chaque commune.

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant dans la partie I du règlement :

#### "Définitions et dispositions communes"

Il y a lieu de s'y reporter pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et en faire une juste application.

## CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE ET AFFECTATION DES SOLS ET ACTIVITES

---

### 1.1 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux qui sont autorisés sous conditions particulières à la section 1.2 ci-après, notamment la création de nouveaux logements autres que ceux accessoires à la destination agricole, tel qu'aménagement avec ou sans changement de destination ou d'affectation, division de volumes bâtis ou extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU-H.

### 1.2 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

Sont admis les constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions ci-après, dès lors qu'ils s'insèrent harmonieusement dans leur environnement et ne pas compromettre le caractère naturel et forestier de la zone.

#### 1.2.1 - Dans toute la zone N 2

- a. Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole ou forestière, ainsi que celles qui leur sont strictement nécessaires, sous réserve, d'une part, de ne porter atteinte ni à la nature ni au caractère de la zone, d'autre part, de la bonne insertion du projet dans son environnement naturel.
- b. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- c. Les travaux d'adaptation et de réfection des *constructions existantes\** à la date d'approbation du PLU-H, sans changement de destination sous réserve des dispositions du paragraphe "d" ci-après.
- d. Le *changement de destination\** des *constructions existantes\** qui sont identifiées par les documents graphiques du règlement, dès lors que le changement de destination ne compromet ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, et que les travaux rendus nécessaires par ce changement de destination prennent en compte les caractéristiques architecturales du bâti.

- e. **Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou à des services publics** suivants, dès lors qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du *terrain\** sur lequel elles sont implantées, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
- **les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale**, ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques qui sont directement liés et nécessaires à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière ;
  - **les constructions, travaux et installations nécessaires au fonctionnement des différents réseaux et des services urbains\***, ou à l'exécution d'un service public en régie ou concédé liée à la gestion, l'entretien et l'exploitation des cours d'eau ;
  - **les autres constructions à destination d'équipements collectifs ou à des services publics**, à condition que :
    - leur *emprise au sol\** soit au plus égale à 30 m<sup>2</sup>, pour les constructions nouvelles ;
    - l'*extension\** des *constructions existantes\** représente au plus 20 % de l'*emprise au sol\** existante à la date d'approbation du PLU-H ;
  - **les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'entretien, la restauration, à la connaissance et la mise en valeur des milieux naturels sensibles**, tel que zones humides, en tenant compte de la sensibilité des milieux.
- f. **Les voies privées et les aires de stationnement** dès lors qu'elles sont destinées à desservir des constructions, usages des sols et natures d'activités autorisés par le présent règlement de zone.
- g. **Les affouillements ou exhaussements des sols**, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires :
- à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
  - à la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
  - au comblement d'anciennes carrières ou toutes autres excavations, dans le respect de la vocation de la zone et de la sensibilité du site d'un point de vue paysager et écologique.

- h. Pour les constructions à destination d'habitation *existantes*\* à la date d'approbation du PLU-H

#### Délimitation de la zone d'implantation

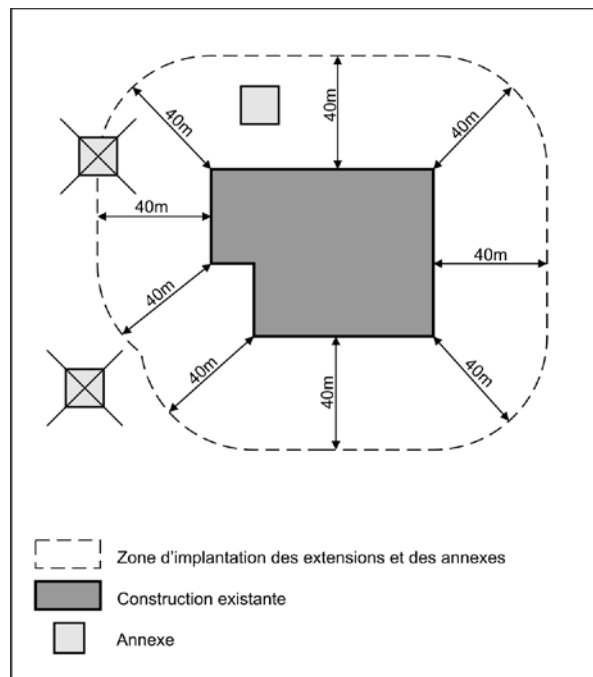
La zone d'implantation des *extensions*\* des constructions et des constructions *annexes*\* correspond à la surface comprise :

- entre tout point de la construction ou partie de *construction principale existante*\*, à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU-H ;
- et la ligne composée de l'ensemble des points distants d'au plus 40 mètres.

La distance entre ces points est mesurée horizontalement à compter du nu général des façades à partir desquelles se développe la zone d'implantation.

En outre, est incluse dans la zone d'implantation la *construction principale existante*\* à destination d'habitation.

Schéma normatif délimitant la zone d'implantation des extensions et annexes



Dans la zone d'implantation sont admises, dès lors qu'elles ne compromettent ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site :

- l'*extension*\* des constructions, dont l'*emprise au sol*\* est au plus égale à 20 % de celle de la construction ou partie de *construction existante*\* à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU-H ;
- la construction d'*annexes*\*, à condition que leur *emprise au sol*\* cumulée est au plus égale à 30 m<sup>2</sup>.



### 1.2.2 - Dans les STECAL N2sh

Sont admis, outre les destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités figurant au paragraphe 1.2.1 ci-avant :

- a. Les constructions nouvelles à destination d'habitation, à raison d'une construction principale par *terrain\** non bâti existant à la date d'approbation du PLU-H.
- b. Le *changement de destination\** des constructions existantes\* à la date d'approbation du PLU-H, quelle que soit leur destination future, nonobstant les dispositions de l'alinéa « d » du paragraphe 1.2.1 ci-avant.
- c. L'*extension\**, sur un *terrain\** existant à la date d'approbation du PLU-H, de constructions existantes\* à la même date, nonobstant les dispositions de l'alinéa « h » du paragraphe 1.2.1 ci-avant.
- d. La reconstruction, après démolition des constructions existantes à destination d'habitation, dès lors que le projet respecte toutes les conditions suivantes :
  - il est réalisé sur un *terrain\** existant à la date d'approbation du PLU-H ;
  - il n'engendre pas un changement de destination ;
  - son *emprise au sol\** est au plus égale à celle de la construction initiale.
- e. Les constructions *annexes\**, dont la surface de plancher totale cumulée est limitée à 30 m<sup>2</sup>, ou à 30 m<sup>2</sup> d'*emprise au sol\** pour celles qui n'engendrent pas de surface de plancher.

Dans les cas visés aux "a", "c" et "d" ci-avant, la surface de plancher de l'ensemble des constructions nouvelles, et de tous les travaux portant sur une *construction existante\**, quelle que soit leur destination, est limitée à 250 m<sup>2</sup>, *extension\** comprise.

### 1.2.3 - Dans les STECAL N2sj

Sont admis, outre les destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités figurant au paragraphe 1.2.1 ci-avant :

- a. Les abris de jardin strictement nécessaires aux jardins partagés, à condition que l'emprise au sol de chacun d'eux soit de 8 m<sup>2</sup> au plus.
- b. Les abris collectifs et les constructions nécessaires au stockage, au dépôt de matériel et outillage commun, dans les jardins partagés, à condition que leur *emprise au sol\** totale cumulée soit de 30 m<sup>2</sup> au plus, qu'elles ne portent pas atteinte à la nature et au caractère de la zone, et sous réserve de la bonne insertion du projet dans son environnement naturel.

### 1.2.4 - Dans les autres STECAL (N2s1, N2s2...)

Sont admis, outre les destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités figurant au paragraphe 1.2.1 ci-avant :

Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités déterminés pour chaque STECAL dans la partie III du règlement, à laquelle il convient de se référer.

## CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

#### 2.1.1 - Dans la zone N 2

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du *terrain\** et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage.

#### 2.1.2 - Règle applicable à l'extension\* d'une construction existante\* à destination d'habitation et à la réalisation de ses annexes\*

L'*extension\** et les *annexes\** d'une *construction principale existante\** à destination d'habitation doivent s'inscrire dans la zone d'implantation définie par le schéma normatif (cf. paragraphe 1.2.1 "h" ci-avant), en respectant une cohérence avec le bâti existant.

#### 2.1.3 - Règle applicable dans les STECAL N2sh

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en respectant l'organisation du bâti existant, afin de conserver une harmonie de l'ordonnement des constructions le long des voies.

#### 2.1.4 - Règle applicable dans les STECAL N2sj

Le choix d'implantation des constructions s'effectue dans le respect de l'harmonie de la composition et de la distribution des jardins.

#### 2.1.5 - Règle applicable dans les autres STECAL (N2s1, N2s2...)

Le choix d'implantation des constructions s'effectue dans la recherche d'une insertion dans le site environnant tout en tenant compte de leurs caractéristiques fonctionnelles.

Une règle différente peut être définie en partie III du règlement, à laquelle il convient, alors, de se référer.

### 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 2.2.1 - Dans la zone N 2

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du *terrain\** et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage.

#### 2.2.2 - Règle applicable à l'extension\* d'une construction existante\* à destination d'habitation et à la réalisation de ses annexes\*

L'*extension\** et les *annexes\** d'une *construction principale existante\** à destination d'habitation doivent s'inscrire dans la zone d'implantation définie par le schéma normatif (cf. paragraphe 1.2.1 h), en respectant une cohérence avec le bâti existant.

### 2.2.3 - Règle applicable dans les STECAL N2sh

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en respectant l'organisation du bâti existant, de manière à s'insérer harmonieusement dans le tissu environnant.

### 2.2.4 - Règle applicable dans les STECAL N2sj

Le choix d'implantation des constructions s'effectue dans le respect de l'harmonie de la composition et de la distribution des jardins.

### 2.2.5 - Règle applicable dans les autres STECAL (N2s1, N2s2...)

Le choix d'implantation des constructions s'effectue dans la recherche d'une insertion dans le site environnant tout en tenant compte de leurs caractéristiques fonctionnelles.

Une règle différente peut être définie en partie III du règlement, à laquelle il convient, alors, de se référer.

## 2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

### 2.3.1 - Dans la zone N2

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du *terrain\** et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage.

### 2.3.2 - Règle applicable à l'*extension\** d'une *construction existante\** à destination d'habitation et à la réalisation de ses *annexes\**

L'*extension\** et les *annexes\** d'une *construction principale existante\** à destination d'habitation doivent s'inscrire dans la zone d'implantation définie par le schéma normatif (cf. paragraphe 1.2.1 h), en respectant une cohérence avec le bâti existant.

### 2.3.3 - Règle applicable dans les STECAL N2sh

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en respectant l'organisation du bâti existant, de manière à s'insérer harmonieusement dans le tissu environnant.

### 2.3.4 - Règle applicable dans les STECAL N2sj

Le choix d'implantation des constructions s'effectue dans le respect de l'harmonie de la composition et de la distribution des jardins.

### 2.3.5 - Règle applicable dans les autres STECAL (N2s1, N2s2...)

Le choix d'implantation des constructions s'effectue dans la recherche d'une insertion dans le site environnant tout en tenant compte de leurs caractéristiques fonctionnelles.

Une règle différente peut être définie en partie III du règlement, à laquelle il convient, alors, de se référer.

## 2.4 - Emprise au sol des constructions

### 2.4.1 - Règle générale

La localisation de *l'emprise au sol\** prend en compte la topographie du *terrain\** et son caractère arboré, ainsi que le paysage environnant, en cherchant à limiter l'impact visuel des constructions sur le paysage, à préserver les caractéristiques du site dans lequel elles s'insèrent, et, éventuellement, les éléments de continuité écologique tels que les haies et les alignements d'arbres.

### 2.4.2 - Règle applicable dans les STECAL N2s1, N2s2...

La règle est définie en partie III du règlement, à laquelle il convient de se référer.

## 2.5 - Hauteur des constructions

### 2.5.1 - Règle générale

#### 2.5.1.1 Hauteur de façade

##### a. Règle applicable en zone N2 et dans le secteur N2sh

La *hauteur de façade\** des constructions est limitée à 7 mètres.

Toutefois, la *hauteur de façade\** des constructions à destination agricole, et des constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics n'est pas réglementée, dès lors que leur nature, ou des contraintes techniques ou fonctionnelles, nécessitent une hauteur plus importante.

##### b. Règle applicable à l'extension d'une *construction principale existante\** à destination d'habitation, dans la zone N2 et le secteur N2sh

La *hauteur de façade\** des *extensions\** est inférieure ou égale :

- soit à 7 mètres ;
- soit à celle de la *construction principale existante\**, dans le cas où cette dernière est supérieure à 7 mètres.

##### c. Règle applicable à la réalisation d'*annexes\** d'une *construction existante\** à destination d'habitation et aux constructions dans les STECAL N2sj

La *hauteur de façade\** est limitée à 3,5 mètres.

#### 2.5.1.2 Le volume enveloppe de toiture et de *couronnement (VETC)\**

Le volume enveloppe de toiture et de *couronnement\** (VETC) applicable est le *VETC bas\**.

Le *VETC\** des constructions à destination agricole ou forestière, et des constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics n'est pas réglementé, dès lors que leur nature, ou des contraintes techniques ou fonctionnelles, nécessitent une hauteur plus importante.

### 2.5.2 - Règles alternatives

Une hauteur différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- a. la construction ou l'*extension\** d'une *construction existante\** au sein d'un *périmètre d'intérêt patrimonial\** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant *qu'élément bâti patrimonial\** aux documents graphiques du règlement, dès lors que la *hauteur de construction\** est définie de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit ensemble ou élément patrimonial.
- b. la *hauteur de façade\** d'une construction qui, en raison des **caractéristiques particulières du terrain\***, telles qu'une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies, ne peut pas être conforme à la règle pour obtenir une volumétrie harmonieuse de la construction. Dans ce cas, la *hauteur de façade\** doit être adaptée afin que la volumétrie de la construction favorise son insertion dans le site.
- c. l'*extension\* d'une construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, dont la hauteur n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.
- d. l'**isolation par surélévation d'une toiture** d'une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

### 2.5.3 - Règle applicable dans les STECAL N2s1, N2s2...

La règle est définie en partie III du règlement, à laquelle il convient de se référer.

## CHAPITRE 3 - ESPACES LIBRES ET PAYSAGE

### 3.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres

L'aménagement des espaces libres, autres que ceux destinés à l'exploitation agricole ou forestière, ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti, mais il est intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité. Il concourt à :

- l'insertion des constructions dans leur paysage et à la qualité des transitions entre les espaces bâtis et les espaces agricoles ou naturels ;
- l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
- l'enrichissement de la biodiversité ;
- la gestion de l'eau pluviale et de ruissellement.

**Selon leur nature et leur vocation** (espaces de circulation, terrasses, cours, jardins, bassins...), l'aménagement paysager des espaces libres, outre les dispositions prévues à la section 3.3 ci-après, est approprié à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne.

**Le traitement des espaces libres prend également en compte :**

- **la topographie, la géologie et la configuration du terrain\***, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement. Les moyens concourant à la limitation du volume et de la vitesse des eaux de ruissellement doivent être recherchés : le choix des matériaux du revêtement des espaces libres permettant l'infiltration de l'eau, la création de murets constituant des guides pour un écoulement des eaux en travers de la pente, la plantation de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation... ;
- **la gestion de l'eau pluviale**, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la partie I du règlement. Il convient, en particulier, de limiter au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain\*, bassins, noues...);
- **la superficie, la configuration et la localisation sur le terrain\* des espaces végétalisés** et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser le maintien, voire le renforcement, d'une continuité du maillage écologique environnement constitué par les haies, les alignements d'arbres, les boisements, les ripisylves... ;
- **les plantations existantes sur le terrain\*** afin de maintenir des sujets d'intérêt, identifiés ou non aux documents graphiques du règlement, dans l'aménagement des espaces végétalisés.

**En outre, dans les STECAL N2sh**, les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
- de la topographie et de la configuration du terrain\*, afin que leur composition soit adaptée ;
- de la composition végétale du terrain\* préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
- de la situation du bâti sur le terrain\*, afin d'en constituer un accompagnement.

### 3.2 - Le traitement des espaces libres : aspects quantitatifs

Non réglementé.

### 3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

#### 3.3.1 - Règle générale

Non réglementé.

#### 3.3.2 - Règle applicable dans l'ensemble des STECAL

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, adapté à la nature de l'espace considéré et de son environnement naturel.

Les aires de stationnement en surface doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement. Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne et de qualité.

## CHAPITRE 4 - LA QUALITÉ ARCHITECTURALE

---

### 4.1 - Insertion du projet

Cette zone regroupe les espaces à dominante naturelle ou situés dans un environnement naturel.

L'objectif est de préserver la dominante naturelle de ces espaces et les caractéristiques propres à chacun d'entre eux, tout en autorisant une gestion des *constructions existantes\**, autres que celles liées à l'exploitation agricole, de prendre en compte les hameaux existants ainsi que les besoins en matière d'équipements d'intérêt collectifs et services publics.

Tous les travaux, ouvrages, installations, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur situation, leurs dimensions, leur conception, leur mode de réalisation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, prennent en compte l'intérêt et la qualité des lieux, des sites, des paysages naturels ainsi que la conservation des perspectives paysagères.

### 4.2 - Pour les constructions à destination agricole et forestière

#### 4.2.1 - Choix d'implantation d'une nouvelle construction

- a. Le choix de la localisation de la construction sur le territoire de l'exploitation répond, tout à la fois, aux besoins fonctionnels de la construction au regard de sa nature et à la minoration de son impact visuel dans le grand paysage.

- b. Le choix d'implantation de la construction sur le terrain est guidé, dans l'objectif d'une insertion discrète dans son environnement, par :
- la topographie du terrain pour limiter les mouvements de terrain ;
  - la préservation des espaces arborés et des haies ;
  - les mécanismes d'écoulement des eaux afin de préserver les sources, rus, systèmes de drainage et éviter les ravinements liés au ruissellement des eaux pluviales ;
  - la prise en considération des constructions implantées sur le terrain pour créer une harmonie d'ensemble et ainsi mettre en valeur l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés existants.

#### 4.2.2 - Extension de constructions existantes

L'*extension\** des *constructions existantes\** est conçue pour répondre au besoin fonctionnel lié à l'affectation de la construction, mais également pour obtenir une cohérence générale de l'ensemble bâti, sans exclure une architecture contemporaine.

#### 4.2.3 - Choix des matériaux et des couleurs

##### a. Le choix des matériaux

Le choix et la qualité des matériaux sont en cohérence avec les caractéristiques végétales du site et aussi en adéquation avec la fonctionnalité de la construction.

Le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et à limiter l'impact sur l'environnement de la construction ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable, est encouragé.

##### b. Le choix des couleurs

Le choix des couleurs doit être fait au regard du paysage dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel. En outre, une harmonisation des couleurs à l'échelle de la construction doit être respectée.

### 4.3 - Pour les extensions des constructions à destination d'habitation et les annexes

- a. Les *extensions\** des constructions existantes à destination d'habitation ainsi que l'édification d'annexes prévues dans la zone d'implantation définie au paragraphe 1.2.1 "h" ci-avant, sont conçues dans l'objectif d'une insertion discrète dans leur environnement :
- en respectant une cohérence de volumétrie et d'ordonnement au regard des constructions existantes dans la zone d'implantation, sans pour autant faire obstacle à une architecture contemporaine ;
  - en recherchant une valorisation de la qualité architecturale de la construction initiale ;



- en privilégiant le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et à limiter l'impact sur l'environnement de la construction ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable.

#### 4.4 - Pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif

- a. Les *extensions\** des constructions existantes sont conçues :
  - en respectant une cohérence avec la volumétrie et l'aspect de la construction initiale, sans pour autant faire obstacle à une architecture contemporaine ;
  - en recherchant une valorisation de la qualité architecturale de la construction initiale ;
  - en privilégiant le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et à limiter l'impact sur l'environnement de la construction ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable.
- b. Les constructions nouvelles sont conçues, tant au regard de leur implantation que des matériaux utilisés ou du choix des couleurs, pour s'inscrire de façon discrète dans le site au regard de ses caractéristiques.

#### 4.5 - Dans les secteurs N2sh

- a. Les *extensions\** des constructions existantes sont conçues :
  - en respectant une cohérence de volumétrie et à l'aspect de la construction initiale, sans pour autant faire obstacle à une architecture contemporaine ;
  - en recherchant une valorisation de la qualité architecturale de la construction initiale ;
  - en privilégiant le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et à limiter l'impact sur l'environnement de la construction ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable.
- b. Les constructions nouvelles sont conçues dans l'objectif de se fondre dans le cadre morphologique du hameau. Il s'agit en particulier de :
  - rechercher une implantation de la construction qui s'inscrive dans l'organisation urbaine du hameau ;
  - adopter les volumétries des bâtis environnants ;
  - utiliser des matériaux qui par leur aspect et leur mise en œuvre s'harmonisent avec ceux des bâtis avoisinants.

## 4.6 - Traitement des clôtures

La conception des clôtures, tant dans leurs proportions que par les matériaux utilisés, doit rechercher leur intégration discrète dans le paysage en fonction des caractéristiques de ce dernier et permettre la libre circulation de la petite faune.

## 4.7 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions

### 4.7.1 - Les ouvrages de télécommunication et de raccordement aux réseaux

- a. Les ouvrages techniques de raccordement aux réseaux tels que les postes électriques, de gaz, numériques sont intégrés dans la construction.

En cas d'impossibilité technique avérée, il est demandé une insertion qualitative dans les clôtures, ainsi qu'un traitement architectural de qualité.

- b. Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, sont enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés.

Toutefois, des modalités autres que l'enfouissement sont admises pour des motifs techniques ou économiques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

- c. Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrage ou d'équipement permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, s'intègrent à la construction ou à leur environnement en prenant en compte :
- leur localisation ;
  - leur dimension et leur volume ;
  - leur teinte ;
  - leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
  - leurs contraintes techniques destinées à en assurer le bon fonctionnement.

## CHAPITRE 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

---

### 5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie I du règlement, auquel il convient de se référer.

### 5.2 - Stationnement

#### 5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie I du règlement auquel il convient de se référer.

#### 5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Outre les dispositions prévues dans la partie I du règlement (chapitre 5) et au chapitre 3 du présent règlement de zone, les modalités de réalisation des places de stationnement ne sont pas réglementées.

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

## CHAPITRE 6 - LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

---

### 6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement, auquel il convient de se référer.

### 6.2 - Assainissement

Les dispositions réglementaires relatives à l'assainissement se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement, auquel il convient de se référer.

### 6.3 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement, auquel il convient de se référer.

