Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Règlement pièces écrites

Règlement zone UCRU12

Zone de renouvellement urbain du cours Jean Jaurès à Echirolles

> PLUi approuvé le 20/12/2019 - Modification n°3 du 26/09/2025

GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE

PREAMBULE 4

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS, ACTIVITES ET INSTALLATIONS, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE 5

ARTICLE 1 - CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS INTERDITS 5

1.1. CONSTRUCTIONS INTERDITES 5
1.2. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS 5
1.3. ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS INTERDITES 5

ARTICLE 2 - CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES 5

2.1. CONSTRUCTIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES 5
2.2. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES 6
2.3. ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES 7

ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE 8

3.1. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITÉ COMMERCIALE ET FONCTIONNELLE 8
3.2. RÈGLES DIFFÉRENCIÉES ENTRE REZ-DE-CHAUSSÉE ET ÉTAGES SUPÉRIEURS 8
3.3. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITÉ SOCIALE 8

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES 9

ARTICLE 4 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS 9

4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 9
4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 9
4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ .. 10
4.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 10
4.5. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL MINIMUM ET HAUTEUR MINIMUM AU SEIN DES PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE 10
4.6. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS 11

ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE 13

5.1. INSERTION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS DANS LEUR ENVIRONNEMENT 13
5.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES 13
5.3. CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES 15
5.4. PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PROTÉGER, À CONSERVER, À RESTAURER, À METTRE EN VALEUR OU À REQUALIFIER 16

ARTICLE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS, DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS 16

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS 16
6.2. SURFACES VÉGÉTALISÉES OU PERMÉABLES 16
6.3. MAINTIEN OU REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES 17
6.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT 17
6.5. AMÉNAGEMENT D'EMPLACEMENTS SPÉCIFIQUES DÉDIÉS À LA COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS ET ASSIMILÉS 17

CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX 18

ARTICLE 7 - STATIONNEMENT 18
7.1. STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS 18
7.2. STATIONNEMENT DES CYCLES 19
ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES 19
8.1. ACCÈS 19
8.2. VOIRIES 19
ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 19
9.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE 19
9.2. GESTION DES EAUX USÉES DOMESTIQUES 20
9.3. GESTION DES EAUX USÉES NON DOMESTIQUES 20
9.4. UTILISATION DU RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES 20
9.5. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES ET TÉLÉPHONIQUES 20
9.6. DÉPLOIEMENT DE LA FIBRE OPTIQUE 20
ARTICLE 10 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 20

PREAMBULE

La vocation des zones figure dans le rapport de présentation (Tome 4 Livret métropolitain).

Le règlement de chaque zone est complété par les Dispositions générales, qui comprennent :

- les règles communes (en complément ou à défaut de règles particulières dans les zones),
- le lexique, qui comprend la définition d'un certain nombre de mots et de notions utilisés dans le texte du règlement,
- le règlement des risques,
- le règlement du patrimoine.

Les règles communes et les règlements de zone s'appliquent sauf dispositions contraires des règlements du patrimoine ou des risques.

Les projets doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques *Paysage et biodiversité, Qualité de l'Air, Bioclimatique et Risques et résilience* et le cas échéant dans les secteurs de projet avec les OAP sectorielles, qui apportent toutes des compléments pour l'insertion des projets dans leur environnement.

Les constructions, les installations ou aménagements extérieurs établis préalablement à l'approbation du PLUi (le 20/12/2019) **et qui ne respectent pas les règles** du règlement du PLUi peuvent faire l'objet de transformations, d'extensions ou de changements de destination, à condition que les travaux rendent la construction, l'installation ou l'aménagement extérieur existants plus conformes aux dispositions réglementaires ou bien qu'ils soient sans effet vis-à-vis de ces dispositions.

Lorsque le projet concerne un terrain comprenant plusieurs parcelles, les règles s'appliquent à l'unité foncière.

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS, ACTIVITES ET INSTALLATIONS, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Se reporter aux dispositions du chapitre 1 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

ARTICLE 1 - CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS INTERDITS

1.1. Constructions interdites

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 1.1 des règles communes (dans les dispositions générales).

Sont interdites :

Exploitation agricole et forestière :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière.

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

- Les constructions destinées aux entrepôts.

1.2. Usages et affectations des sols interdits

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 1.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

Sont interdits :

- L'aménagement de terrains pour la pratique du camping
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les parcs d'attraction
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs, motorisés
- L'aménagement de terrains pour la pratique du golf
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts de véhicules
- Les habitations légères de loisirs

1.3. Activités et installations interdites

Se reporter aux dispositions de l'article 1.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

ARTICLE 2 - CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Constructions soumises à des conditions particulières

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 2.1 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

• **Exploitation agricole et forestière :**

Les constructions destinées à l'exploitation agricole sont autorisées à condition que le fonctionnement de l'établissement ne génère pas de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

• **Commerce et activités de service :**

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, sont autorisées sous réserve de satisfaire aux conditions cumulatives suivantes :

. Etre situées dans un espace de développement commercial, **ou** dans une centralité urbaine commerciale (CUC), délimités sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »*.

. Ne pas générer de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

. Respecter la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale ».*

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC), une construction existante dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »* peut être relocalisée en conservant la surface de vente acquise.

En cas de regroupement commercial, (sauf cas mentionné plus haut), la surface de vente maximale totale autorisée ne doit pas excéder la surface de vente maximale autorisée pour l'artisanat et le commerce de détail définie par le document graphique C1 *« Plan de la mixité fonctionnelle et commerciale ».*

Les constructions destinées au commerce de gros et l'extension des constructions existantes sont autorisées,

sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes :

. être situées dans les espaces de développement commercial **ou** dans une centralité urbaine commerciale délimités sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale » ,*

. ne pas générer de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

• **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire**

Les constructions destinées à l'industrie sont autorisées sous réserve que le fonctionnement de l'établissement ne génère pas de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

Les constructions nouvelles destinées aux bureaux sont autorisées :

- dans la limite de 2000 m² de surface de plancher par unité foncière.

Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble le pourcentage de la surface de plancher de logement est calculé au regard de la totalité de l'opération et non du bâtiment. Le plafond de 2000m² s'applique à l'unité foncière ou au lot.

Les constructions destinées à la cuisine dédiée à la vente en ligne sont autorisées sous réserve d'être situées en dehors d'une centralité urbaine commerciale (CUC), délimitée sur le document graphique C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale ».

2.2. Usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 2.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous réserve de satisfaire au moins une des conditions suivantes :

- être nécessaires à l'édification des constructions, aux usages, affectations des sols, activités et installations autorisés dans la zone.

- être nécessaires à l'exploitation de carrière et être situés au sein des secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol au titre de l'article R.151-34-2°, identifiés par une trame sur le document graphique A : *« Plan de zonage ».*

- être nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics.

Les dépôts en plein air de matériaux ou de déchets peuvent être autorisés à condition qu'ils soient rendus invisibles depuis l'espace public et depuis les terrains adjacents, et sous réserve de satisfaire au moins l'une des conditions suivantes :

- être liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone,

- être liés à l'exploitation d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement habilitée à les recevoir.

2.3. Activités et installations soumises à des conditions particulières

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 2.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

L'activité commerciale de détail et de proximité est autorisée sous réserve de répondre à l'une des conditions suivantes :

Au sein des centralités urbaines commerciales délimitées sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »,* sous réserve de respecter la surface de vente maximale autorisée par le document graphique ;

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC), une activité commerciale de détail et de proximité existante dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »* peut être relocalisée en conservant la surface de vente acquise ;

En dehors des centralités urbaines commerciales et sous réserve d'être situées dans un espace de développement commercial délimité sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »,* sont uniquement autorisées la transformation, la réhabilitation des constructions existantes accueillant une activité commerciale de détail et de proximité ou leur extension dans la limite de 400 m² de surface de vente totale (existant et projet).

En cas de regroupement commercial comportant des activités commerciales de détail et de proximité (sauf dans le cas mentionné plus haut), la surface de vente maximale autorisée pour l'ensemble de ces activités, définie par le document graphique C1 *« Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »,* est comptabilisée dans la surface de vente totale maximale totale définie à l'article 2.1.

Les carrières et installations nécessaires à l'exploitation des carrières et à la mise en valeur de ces ressources naturelles ainsi que les installations primaires de traitement de matériaux, sous réserve qu'elles soient situées au sein des secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol au titre de l'article R. 151-34-2°, identifiés par une trame sur le document graphique A *« Plan de zonage ».*

ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Dispositions en faveur de la mixité commerciale et fonctionnelle

Se reporter aux règles de l'article 3.1 des règles communes (dans les dispositions générales).

3.2. Règles différenciées entre rez-de-chaussée et étages supérieurs

Se reporter aux règles de l'article 3.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

3.3. Dispositions en faveur de la mixité sociale

Se reporter aux règles de l'article 3.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 4 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 4 des règles communes (dans les dispositions générales).

4.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 4.1 des règles communes (dans les dispositions générales).

• **Règle générale** :

Sauf indication contraire mentionnée sur le document graphique *D1 « Atlas des formes urbaines : implantations et emprises », ou D2 « Atlas des formes urbaines : hauteurs »,* la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement ou de la limite de fait doit être au moins égale à :- **10 mètres** pour l'alignement ou la limite de fait avec le **cours Jean Jaurès**,- **6 mètres** pour l'alignement ou la limite de fait avec les **autres voies et emprises publique**s.

En tout état de cause, **la longueur maximale d'un bâtiment** au droit du cours Jean Jaurès est **limitée à 40m**.

• **Règles alternatives**

Une implantation différente de celle prévue par la règle générale peut être imposée dans les cas suivants :

- pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou végétal protégé et repéré sur le document graphique *F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique » ;*

- pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation et des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins, en garantissant notamment les conditions de maintien des arbres existants par un recul supérieur à la dimension du houppier à l'âge adulte ;

- en fonction du contexte bâti existant, dans le respect des orientations de l'OAP Paysage et biodiversité ;

- pour assurer la conformité de la construction avec les prescriptions du règlement des risques (cf. Tome 1.2 du règlement).

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics peuvent être implantées librement par rapport aux voies et emprises publiques.

4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 4.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

• **Règle générale**

Sauf indication contraire mentionnée sur le document graphique *D1 « Atlas des formes urbaines : implantations et emprises »*, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche

de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points **(L ≥ H/2), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.**

Toutefois, la construction pourra s'implanter sur une limite séparative latérale à condition qu'elle vienne s'adosser à une construction principale existante sur l'unité foncière voisine, implantée elle-même sur la limite concernée et y présentant une façade aveugle. Dans ce cas, l'implantation sur l'autre limite séparative latérale, qui présenterait les mêmes conditions, est interdite

• **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou végétal protégé et repéré au document graphique *F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique ».*

- pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation et des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins, en garantissant notamment les conditions de maintien des arbres existants par un recul supérieur à la dimension du houppier à l'âge adulte.

- pour assurer la conformité de la construction avec les prescriptions du règlement des risques (cf. Tome 1.2 du règlement).

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics peuvent être implantées librement par rapport aux limites séparatives.

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

En complément de la règle figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 4.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

Les constructions principales devront être implantées les unes par rapport aux autres **à une distance minimale de 12 mètres**, mesurée en tout point des constructions.

4.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximum n'est pas règlementée.

4.5. Coefficient d'emprise au sol minimum et hauteur minimum au sein des périmètres d'intensification urbaine

Les modalités d'application des règles figurant ci-dessous sont définies par l'article 4.5 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

Dans le secteur F5 des périmètres d'intensification urbaine il est imposé :

- Un coefficient d'emprise au sol de 14% minimum

- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 14% et < 17%, la hauteur minimum doit atteindre 15 m

- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 17% et < 23%, la hauteur minimum doit atteindre 12 m

- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 23% et < 35%, la hauteur minimum doit atteindre 9 m

- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 35%, la hauteur minimum doit atteindre 6 m.

4.6. Hauteur des constructions et des installations

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 4.6 des règles communes (dans les dispositions générales).

1. Hauteur maximale

• **Règles générales**

Sauf indication contraire figurant sur le document graphique D2 *« Plan des formes urbaines : hauteurs »* :

• Dans l'ensemble de la zone, **sauf en secteur UCRU12ô** :

La hauteur moyenne des constructions autorisées, pondérée au regard de leur emprise au sol, ne devra pas dépasser R+5 et 20m, les bâtiments annexes n'étant pas pris en compte dans ce calcul.

La hauteur maximale autorisée est de R+6 et 23m, applicable dans une limite de 60% de l'emprise au sol des bâtiments objets de la demande d'autorisation, hors bâtiments annexes, et sous réserve de gérer une articulation avec le tissu existant et de présenter une composition architecturale de qualité.

• **Dans les secteurs UCRU12ô :**

Lorsque l'unité foncière support de la demande d'autorisation est **inférieure à 4000 m^2, la hauteur maximale autorisée est de 11m.**

Lorsque l'unité foncière support de la demande d'autorisation **est supérieure à 4000 m^2 :**

- La hauteur moyenne des constructions autorisées, pondérée au regard de leur emprise au sol, ne devra pas dépasser R+5 et 20m, les bâtiments annexes n'étant pas pris en compte dans ce calcul.

- La hauteur maximale autorisée est de R+6 et 23m, applicable dans une limite de 60% de l'emprise au sol des bâtiments objets de la demande d'autorisation, hors bâtiments annexes, et sous réserve de gérer une articulation avec le tissu existant et de présenter une composition architecturale de qualité.

La hauteur des annexes est limitée à 4 m.

- Lorsqu'ils sont installés sur des bâtiments : la hauteur des ouvrages et accessoires de production d'électricité, des antennes relais, des antennes d'émission ou de réception (radios, télévisions, radiotéléphones) et des éoliennes, est limitée à 3,50 m au-dessus de la hauteur atteinte par la construction, avec possibilité éventuelle de dépasser la hauteur maximale.

Pour les antennes-relais, cette sur-hauteur de 3,50m peut être augmentée de la hauteur de l'acrotère à condition d'être justifiée notamment au regard de la diffusion des ondes.

- La hauteur des installations posées au sol n'est pas règlementée sauf celle des ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique, des éoliennes, des antennes-relais de radiotéléphonie mobile et de leurs systèmes d'accroche, qui est limitée à 15m.

• **Règles alternatives**

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

- Pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt général et aux services publics dans la limite de 5 m supplémentaires.

- Pour les extensions de constructions existantes, hors surélévation du bâti principal, dans la limite de la hauteur existante, à condition que ces extensions ne créent pas de surface de plancher supplémentaire.

2. Hauteur par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire figurant sur le document graphique *D2 « Plan des formes urbaines : hauteurs »,* la hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit rester dans la limite de la hauteur définie au point 1.

3. Hauteur par rapport aux limites séparatives

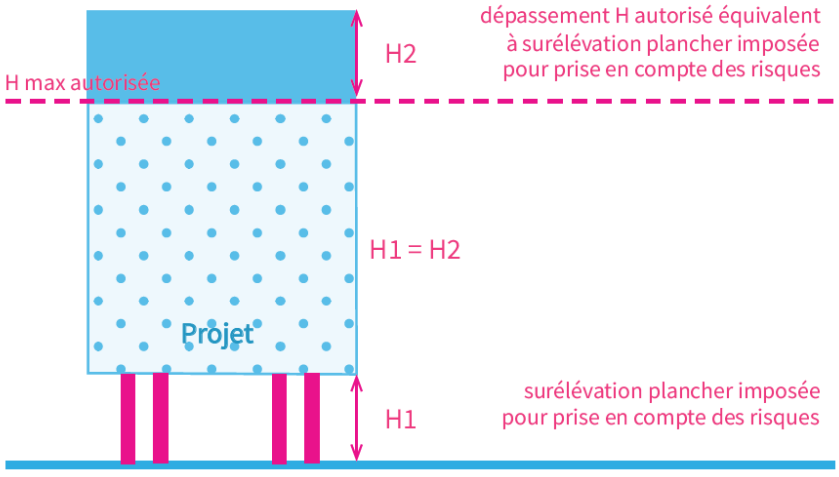
La différence d'altitude entre tout point de la construction projetée et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, ne doit pas dépasser 2 fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points. (H ≤ 2L), dans la limite de la hauteur maximum définie au point 1.

Lorsque la construction est implantée sur limite séparative dans les conditions définies à l'article 4.2, sa hauteur maximale sur limite ne devra pas dépasser la hauteur maximale de la construction existante sur l'unité foncière voisine à laquelle elle s'adosse.

4. Règle alternative pour la prise en compte des risques ou pour les toitures végétalisées

- Lorsqu'une surélévation du plancher habitable est prescrite pour répondre à des enjeux de prévention des risques d'inondation, les hauteurs maximales mentionnées dans la règle générale, les hauteurs par rapport aux voies et les hauteurs par rapport aux limites séparatives, peuvent être augmentées à concurrence de ce qui est imposé par la règlementation sur les risques.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments protégés au titre du patrimoine, en niveaux 2 et 3, repérés sur le document graphique *F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique ».*



(schéma illustratif)

- Lorsqu'une construction est équipée d'une toiture végétalisée avec un substrat d'une épaisseur supérieure à 30cm, les hauteurs maximales, les hauteurs par rapport aux voies et les hauteurs par rapport aux limites séparatives

mentionnées dans la règle générale, peuvent être augmentées de l'épaisseur du substrat plus 20cm, dans la limite de 70cm supplémentaires.

Cette disposition s'applique uniquement sur l'emprise de la construction ou partie de construction accueillant la toiture végétalisée avec un substrat supérieur à 30cm d'épaisseur.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments protégés au titre du patrimoine, en niveaux 2 et 3, repérés sur le document graphique F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique ».

Les règles alternatives pour la prise en compte des risques et des toitures végétalisées présentées ci-avant sont cumulatives.

ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

5.1. Insertion des constructions et des installations dans leur environnement

Se reporter aux règles de l'article 5.1 des règles communes (dans les dispositions générales).

5.2. Caractéristiques architecturales des façades et toitures

En complément des règles figurant ci-dessous, se reporter aux dispositions de l'article 5.2 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

• **Volumétrie / Architecture**

Ne sont pas admis :

- Les pastiches et l'adjonction de détails se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions ou imitant l'architecture d'une autre époque.

• **Aspect des matériaux**

Les règles concernant les matériaux s'appliquent à toutes les constructions ainsi qu'aux clôtures.

La couleur de la pierre ou de l'enduit doit être choisie en référence au nuancier communal lorsqu'il existe.

Sont interdits :

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (type parpaings, briques creuses, agglomérés divers...), mais employés à nu, en extérieur, sans parements ou sans enduit.

- les imitations de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres apparentes, faux pans de bois, etc...,

• **Ouvertures, menuiseries et occultations**

L'ajout ou la suppression de percements sont autorisés à condition de préserver l'équilibre d'ensemble de la façade (rythmes, proportions) et son caractère architectural.

En cas de réhabilitation, les linteaux, jambages, encadrements de fenêtres, de portes et devantures doivent être maintenus ; ils peuvent toutefois être traités différemment et proposer une traduction contemporaine des ouvertures, à condition qu'ils renforcent les caractéristiques initiales du bâtiment.

La couleur des menuiseries doit correspondre au nuancier communal lorsqu'il existe ; les teintes vives ou sans rapport avec le contexte traditionnel sont interdites.

Les ouvertures en toiture doivent être intégrées de façon harmonieuse ; leurs dimensions doivent être adaptées à la superficie de la toiture et leur longueur totale ne doit pas dépasser le tiers de la longueur de la toiture. Elles doivent être implantées dans l'axe des ouvertures présentes en façade et ne pas être jointives.

• **Toitures**

Toitures terrasses

Les toitures terrasses (accessibles ou non) sont autorisées à condition :

- que la totalité de la surface de la toiture soit végétalisée, en dehors :

  - des installations techniques (souches de cheminée et de ventilation, cages d'ascenseurs, locaux techniques…)

  - des parties de toitures terrasses ayant un usage type agriculture urbaine, loisirs, restauration ou d'agrément, et sous réserve de ne pas générer de nuisances pour le voisinage ;

- que les garde-corps des toitures terrasses soient intégrés au couronnement de la toiture.

- que leur conception permette d'éviter la stagnation des eaux pluviales.

Ces conditions sont cumulatives.

En cas d'installation en toiture d'équipements utilisant l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, capteurs pour production d'eau chaude sanitaire etc.), la partie de la toiture non couverte par ces équipements doit être végétalisée.

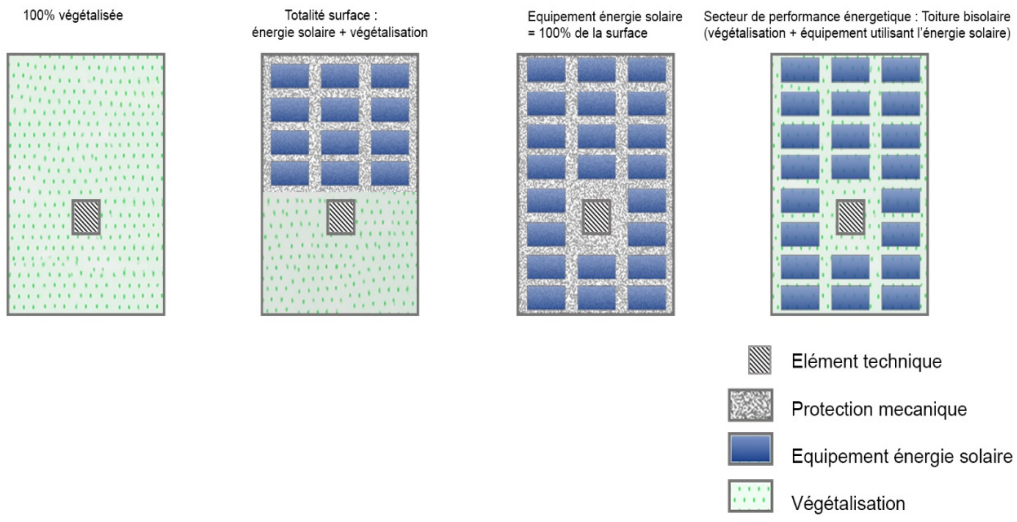


Schéma illustratif – Différentes possibilités d'occupation d'une toiture-terrasse d'une construction neuve (hors usage d'agriculture urbaine, de loisirs, de restauration ou d'agrément)

Règles alternatives :

Les dispositions concernant la végétalisation des toitures terrasses ne s'appliquent pas :

- en cas de réhabilitation ou de changement de destination d'une construction existante dans le volume existant ;

- en cas d'extension ou de construction d'une annexe, inférieure ou égale à 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol ;

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers),

- en cas de travaux sur un bâtiment protégé et repéré au document graphique F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique » ;

- en cas de travaux sur un bâtiment protégé au titre des sites inscrits ou classés ou au titre des monuments historiques ;

- en cas d'incompatibilité avec les règles de construction ou de sécurité civile.

• **Eléments techniques, antennes, panneaux solaires...**

Les ouvrages indispensables au fonctionnement de la construction avec émergence et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilations, les climatiseurs, les installations et les locaux techniques liés à la sécurité, à l'accessibilité (escaliers, ascenseurs…) et aux différents réseaux (lignes haute tension, antennes) doivent être regroupés et faire l'objet de la meilleure intégration possible de façon à ce que leur impact visuel depuis l'espace public soit minimisé

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) posés en toiture doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture. Lorsqu'ils sont installés sur des toitures à pans, ceux-ci doivent être positionnés parallèlement à la pente du toit.

L'implantation des antennes d'émission ou de réception, de leurs accessoires d'exploitation et de maintenance et de leurs équipements techniques doit être assurée en recherchant la meilleure intégration possible au regard de l'architecture du bâtiment et des vues depuis l'espace public.

Lorsqu'ils sont implantés en partie supérieure des bâtiments, ils doivent être situés en retrait des façades.

Pour les antennes-relais, ce retrait est d'au moins 1 mètre.

• **Les loggias, pergolas et vérandas**

Sur des constructions existantes, la fermeture de loggias et la construction de pergolas ou vérandas sur terrasse ou balcon, ne peut être autorisée que si les travaux sont en harmonie avec l'architecture du bâtiment et s'ils s'inscrivent dans un projet global de fermeture de loggias ou de construction de pergolas ou de vérandas conçu pour l'ensemble de la façade concernée.

• **Traitement des rez-de-chaussée**

Les coffrets nécessaires aux divers réseaux et les boîtes aux lettres doivent être dissimulés dans l'épaisseur des constructions ou des clôtures.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de boîtes aux lettres groupées.

5.3. Caractéristiques des clôtures

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 5.3 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

En limite séparative :

Lorsque le bâtiment principal est implanté en limite séparative, la construction d'un mur plein est autorisée dans le prolongement immédiat du bâtiment, soit à l'avant soit à l'arrière de celui-ci sur une longueur maximale de 5 m.

5.4. Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Se reporter aux dispositions de l'article 5.4 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

ARTICLE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS, DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

• **Préservation des arbres existants :**

Les projets d'aménagement et de construction devront veiller à préserver les arbres existants de 7m de hauteur et plus sur le terrain.

Des exceptions à cette règle sont possibles dans les cas suivants :
• Si l''arbre est mort, en mauvais état sanitaire ou dangereux ;
• Si la quantité ou la disposition des arbres sur le terrain rend impossible le développement convenable d'un ou de plusieurs arbres de grand développement ;
• Si la quantité ou la disposition des arbres rend impossible le projet, compte tenu de la configuration du tènement. Dans ce cas, le projet devra démontrer, notamment à l'appui de la notice paysagère quand elle est requise, qu'il a été conçu en préservant un maximum d'arbres d'une hauteur supérieure à 7m ;

En complément, il convient de se référer aux orientations présentées dans les OAP thématiques Paysage et Biodiversité et Bioclimatique pour conforter le végétal existant.

6.1. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

• **Plantations :**

Pour tout espace de pleine terre d'une surface supérieure ou égale à 50 m², il est demandé au moins :

- 1 arbre de petit développement par tranche entière de 50 m²

et/ou

- 1 arbre de grand développement par tranche entière de 80 m² de pleine terre

Les arbres existants, conservés dans le projet et situés sur l'espace de pleine terre peuvent être comptabilisés à condition qu'aucune construction ne soit implantée dans l'emprise du houppier de l'arbre à l'âge adulte.

Un arbre existant d'une hauteur supérieure à 7m, conservé dans les conditions définies ci-dessus, comptera pour l'équivalent de deux arbres de petit développement à planter.

Les conditions de plantation et de préservation des arbres se réfèreront aux orientations de l'OAP Paysage et Biodiversité (modalités de plantation, choix des essences, retrait des constructions…).

Le traitement des espaces extérieurs devra être réalisé en compatibilité avec l'OAP Paysage et Biodiversité.

6.2. Surfaces végétalisées ou perméables

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 6.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

• **Ratios d'espaces végétalisés ou perméables et de pleine terre applicables** (sauf indication contraire figurant sur le document graphique D1 *Atlas des formes urbaines - implantations et emprises*") :

Il est rappelé que le pourcentage de pleine terre peut être inclus dans celui de la surface végétalisée ou perméable.

Dans l'ensemble de la zone, sauf en secteur UCRU12ô :

au moins 50% de sa superficie doivent être traités en espaces de pleine terre.

En secteur UCRU12ô :
• Lorsque l'unité foncière est **< à 4000 m² : au moins 60%** de sa superficie doivent être traités en espaces de pleine terre.
• Lorsque l'unité foncière est **≥ à 4000 m² : au moins 50%** de sa superficie doivent être traités en espaces de pleine terre.

• **Espaces de compostage**

Toute opération d'aménagement d'ensemble comportant des habitations, doit comprendre un ou plusieurs espaces dédiés au compostage, intégrés à l'espace de pleine terre lorsque celui-ci est supérieur à 15% de la surface de l'opération. Ces espaces de compostage peuvent être collectifs ou intégrés à chaque lot issu de l'opération.

6.3. Maintien ou remise en état des continuités écologiques

Se reporter aux dispositions de l'article 6.3 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

6.4. Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Se reporter aux dispositions de l'article 6.4 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

6.5. Aménagement d'emplacements spécifiques dédiés à la collecte des déchets ménagers et assimilés

Se reporter aux dispositions de l'article 6.5 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 - STATIONNEMENT

7.1. Stationnement des véhicules motorisés

7.1.1. Principales caractéristiques des aires de stationnement

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 7.1.1 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

• **Caractéristiques des places de stationnement**

Dans les opérations d'habitat collectif, dans le cas de la réalisation de plus de 3 places de stationnement contigües en superstructure extérieure (en silo ou en batterie), la réalisation de places boxées est interdite. Cette interdiction ne concerne pas les places situées à l'intérieur des bâtiments d'habitat collectif.

7.1.2. Nombre de places à réaliser

Se reporter aux dispositions de l'article 7.1.2 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

7.1.3. Dispositions particulières

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 7.1.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

• **Constructions existantes, extensions, annexes et changements de destination**

Dans le cas de travaux sur les constructions existantes, de création d'une annexe, d'extension ou de changement de destination, seule la surface de plancher créée est prise en compte pour calculer les obligations de réalisation d'aires de stationnement pour les voitures.

Cependant, pour les opérations créant moins de de surface de plancher, aucune nouvelle place de stationnement n'est exigée.

Pour les travaux sur les constructions existantes affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, les dispositions ci-dessus s'appliquent dans le respect de l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme.

• **Aménagement de places de stationnement pour les visiteurs**

Pour les constructions destinées à l'habitat, dans les secteurs S4 et S6 du zonage stationnement défini par le document graphique *H « Atlas du stationnement »,* le nombre global de places à réaliser doit être augmenté de 20% pour répondre au besoin de stationnement des visiteurs.

Les constructions de logements sociaux ne sont pas concernées par cette obligation.

• **Aires de livraisons**

Pour les projets de construction neuve, la réalisation d'aires de livraison est imposée en fonction des critères de taille suivants :

Destination (sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone)		**Obligations**
Artisanat et commerce de détail	< 1 000 m² SP	Pas d'obligation
Restauration, commerce de gros, industrie, entrepôts, centres de congrès et d'exposition, Bureaux,	≥ 1 000 m² SP	Prise en compte du besoin de livraisons généré par l'opération et mise en œuvre des mesures nécessaires pour limiter leur impact sur le bon fonctionnement de l'espace public.
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	≥ 4 000 m² SP	Réalisation d'au moins 1 aire de livraison. Les aires de livraisons et les espaces nécessaires aux manœuvres et circulations des véhicules de livraisons doivent être réalisés sur l'assiette foncière de l'opération.
Autres destinations		Pas d'obligation

Dans le cas de réalisation d'aires de livraison, ces aires doivent avoir une surface minimale de 7m par 3m.

7.2. Stationnement des cycles

7.2.1. Principales caractéristiques des aires de stationnement

Se reporter aux dispositions de l'article 7.2.1 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

7.2.2. Nombre de places à réaliser

Se reporter aux dispositions de l'article 7.2.2 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

7.2.3. Dispositions particulières

Se reporter aux dispositions de l'article 7.2.3 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

8.1. Accès

Se reporter aux dispositions de l'article 8.1 des règles communes (dans les dispositions générales).

8.2. Voiries

Se reporter aux dispositions de l'article 8.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9.1. Alimentation en eau potable

Se reporter aux dispositions de l'article 9.1 des règles communes (dans les dispositions générales).

9.2. Gestion des eaux usées domestiques

Se reporter aux dispositions de l'article 9.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

9.3. Gestion des eaux usées non domestiques

Se reporter aux dispositions de l'article 9.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

9.4. Utilisation du réseau d'eaux pluviales

Se reporter aux dispositions de l'article 9.4 des règles communes (dans les dispositions générales).

9.5. Réseaux électriques et téléphoniques

Se reporter aux dispositions de l'article 9.5 des règles communes (dans les dispositions générales).

9.6. Déploiement de la fibre optique

Se reporter aux dispositions de l'article 9.6 des règles communes (dans les dispositions générales).

ARTICLE 10 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Se reporter aux dispositions de l'article 10 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).