

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Règlement pièces écrites

Règlement zone UD4

Secteurs pavillonnaires n'ayant pas vocation à évoluer

> 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 6

ARTICLE 2 - CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES 6

2.1. CONSTRUCTIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES 6

2.2. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES 7

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 10

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ .. 11

4.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 12

4.5. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL MINIMUM ET HAUTEUR MINIMUM AU SEIN DES PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE 12

4.6. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS 12

ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE 15

5.1. INSERTION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS DANS LEUR ENVIRONNEMENT 15

5.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES 15

5.3. CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES 18

5.4. PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PROTÉGER, À CONSERVER, À RESTAURER, À METTRE EN VALEUR OU À REQUALIFIER 18

ARTICLE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS, DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS 18

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS	19
6.2. SURFACES VÉGÉTALISÉES OU PERMÉABLES	19
6.3. MAINTIEN OU REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES	19
6.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT	19
6.5. AMÉNAGEMENT D'EMPLACEMENTS SPÉCIFIQUES DÉDIÉS À LA COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS ET ASSIMILÉS	20

CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX 21

ARTICLE 7 - STATIONNEMENT	21
7.1. STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS	21
7.2. STATIONNEMENT DES CYCLES	22
ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES	22
8.1. ACCÈS	22
8.2. VOIRIES	22
ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	22
9.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE	22
9.2. GESTION DES EAUX USÉES DOMESTIQUES	23
9.3. GESTION DES EAUX USÉES NON DOMESTIQUES	23
9.4. UTILISATION DU RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES	23
9.5. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES ET TÉLÉPHONIQUES	23
9.6. DÉPLOIEMENT DE LA FIBRE OPTIQUE	23
ARTICLE 10 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	23

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.

Commerce et activités de service

- Les constructions destinées au commerce de gros.
- Les constructions destinées au cinéma.

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

- Les constructions nouvelles destinées aux salles d'art et de spectacle.
- Les constructions nouvelles destinées aux équipements sportifs.

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées aux entrepôts.
- Les constructions destinées aux bureaux.
- Les constructions destinées aux centres de congrès et d'exposition.

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 aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage
- Les habitations légères de loisirs

1.3. Activités et installations interdites

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 1.3 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

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.

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC) et à condition qu'il s'agisse d'une CUC principale qui s'appuie sur le territoire de la ville centre (Grenoble), un établissement ou un regroupement commercial existant 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* » :

- . Bénéficie d'une possibilité d'extension de sa surface de vente à concurrence de 8000 m², une seule fois à compter de l'approbation du PLUi (le 20/12/2019).
- . Peut être relocalisé 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 à la restauration sont autorisées dans la limite de 150 m² de surface de plancher

Les constructions destinées aux hôtels sont autorisées, dans la limite de 150 m² de surface de plancher

Les constructions destinées aux autres hébergements touristiques sont autorisées, dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

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

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 ».

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 ;
- à condition qu'il soit situé dans une CUC principale qui s'appuie sur le territoire de la ville centre (Grenoble), un établissement ou un regroupement commercial existant comprenant des activités commerciales de détail et de proximité, 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 » :

. bénéficie d'une possibilité d'extension de sa surface de vente à concurrence de 8000 m², une seule fois à compter de l'approbation du PLUi (le 20/12/2019),

. peut être relocalisé 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

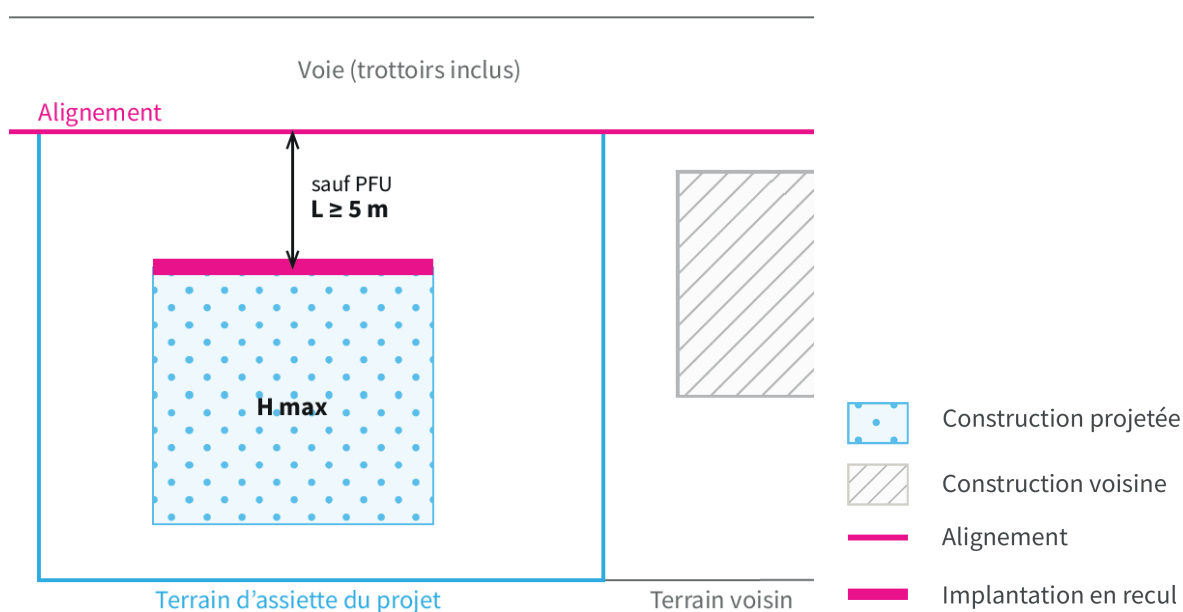
Se reporter aux dispositions de l'article 4 des règles communes (dans les dispositions générales).

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).

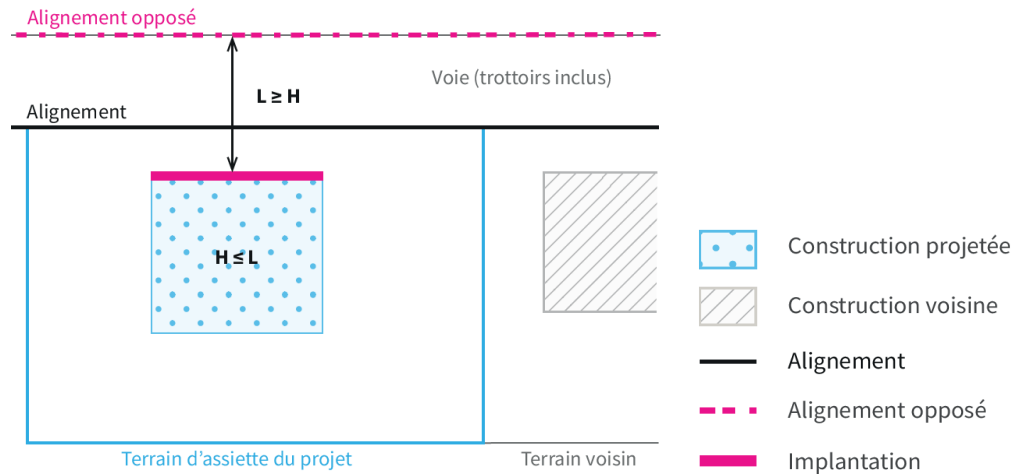
• Règles générales :

Sauf indication contraire figurant sur le document graphique D1 « Atlas des formes urbaines : implantations et emprises », les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement ou la limite de fait.



(schéma illustratif)

Toutefois, en cas d'impossibilité technique résultant d'une forte pente du terrain d'assiette de la construction, au droit de la route d'accès, 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 opposés doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$).



(schéma illustratif)

• 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 ;
- pour assurer la conformité de la construction avec les prescriptions du règlement des risques (cf. Tome 1.2 du règlement).
- à condition d'être édifiées dans le prolongement et à l'alignement du corps d'un bâtiment existant, et dans le respect du contexte bâti environnant, pour :
 - les constructions nouvelles et les extensions de constructions
 - les annexes.

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).

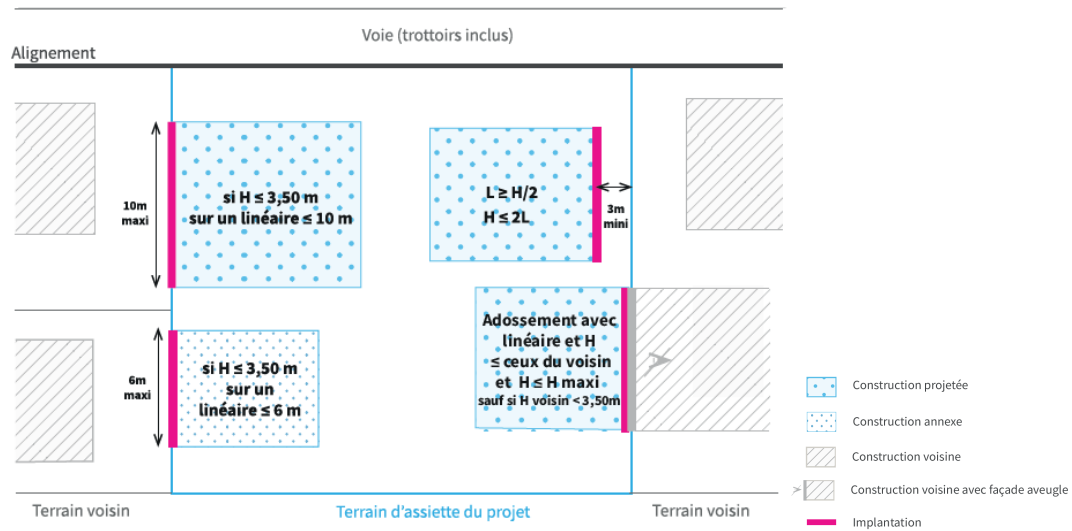
• Règle générale

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 ($L \geq H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois :

- s'il existe, en limite séparative, un mur pignon dépourvu d'ouvertures, la construction peut venir s'y accoler, dans la limite de l'épaisseur de ce pignon ;

- les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 m sont autorisées à s'implanter sur les limites séparatives, sur un linéaire inférieur ou égal à 10 m sur la limite pour les constructions principales et 6 m pour les annexes.



(schéma illustratif)

Dans la bande qui sépare la construction de la limite séparative, aucune construction ne peut être implantée en dehors des ouvrages techniques liés fonctionnellement à la construction principale (ascenseurs, escaliers de secours, rampe d'accès).

• Règles alternatives

Lorsque la limite séparative située au droit de la construction projetée constitue également une limite de zone agricole ou naturelle (A ou N), la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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 ;
- pour les extensions, à condition d'être édifiées dans le prolongement et à l'alignement du corps d'un bâtiment existant, et dans le respect du contexte bâti environnant.

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

Se reporter aux dispositions de l'article 4.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

4.4. Emprise au sol des constructions

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 4.4 des règles communes (dans les dispositions générales).

Sauf indication contraire figurant sur le document graphique D1 « *Atlas des formes urbaines : implantations et emprises* », l'emprise au sol maximum des constructions est limitée à 5% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les constructions établies préalablement à l'approbation du PLUi (le 20/12/2019) peuvent faire l'objet de transformations, d'extensions ou de la construction d'annexes :

- jusqu'à atteindre les 5% maximum du CES autorisé ;
- ou à concurrence de 30m² d'emprise au sol supplémentaire maximum par rapport à l'existant avant l'approbation du PLUi (le 20/12/2019).

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

Sans objet.

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

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser :

Dans l'ensemble de la zone sauf dans les secteurs UD4h

- 6 m à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère
- 9 m au faîtage

Dans les secteurs UD4h

- 5 m à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère
- 8 m au faîtage.

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des annexes est limitée à 3,50 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 réglementée 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

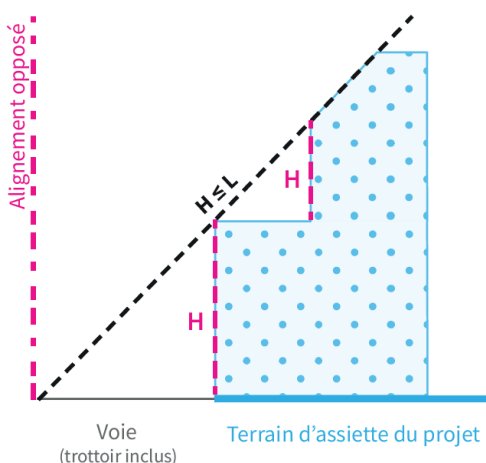
- La hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt général et aux services publics n'est pas réglementée.
- Pour les toitures en pente :
 - . si la pente de toit est supérieure à 80%, la hauteur au faîtage peut être majorée d'un mètre ;
 - . si la pente de toit est supérieure à 100% la hauteur au faîtage peut être majorée de 2 m.

Dans tous les cas la hauteur à l'égout du toit définie dans les règles générales ne peut être majorée.

Des dispositions autres que celles prévues par la règle générale peuvent être imposées 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

- Lorsque la construction est implantée avec un recul de 5 m par rapport à l'alignement ou la limite de fait, elle peut atteindre la hauteur maximale définie au point 1 ;
- lorsque la construction n'est pas implantée avec un recul de 5 m par rapport à l'alignement ou la limite de fait, la différence d'altitude entre tout point de la construction projetée et le point le plus bas et le plus proche de l'alignement ou de la limite de fait opposés, ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$).



(schéma illustratif)

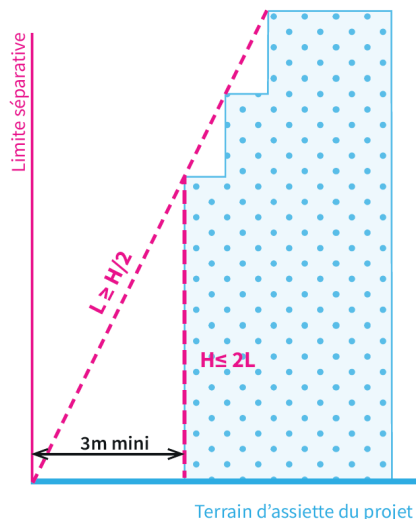
3. Hauteur par rapport aux limites séparatives

- En cas d'adossment à une construction existante, la hauteur de la construction projetée peut atteindre celle de la construction à laquelle elle s'adosse, dans la limite de la hauteur maximum définie au point 1.

Si la hauteur du bâtiment auquel la construction projetée s'adosse est inférieure à 3,50m, la hauteur de la construction projetée peut atteindre 3,50m.

b. Dans les autres cas d'implantation en limite, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 3,50m.

c. Lorsque la construction projetée est implantée en retrait des limites séparatives, la hauteur de la construction ne doit pas excéder 2 fois la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction projetée et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative ($H \leq 2L$).

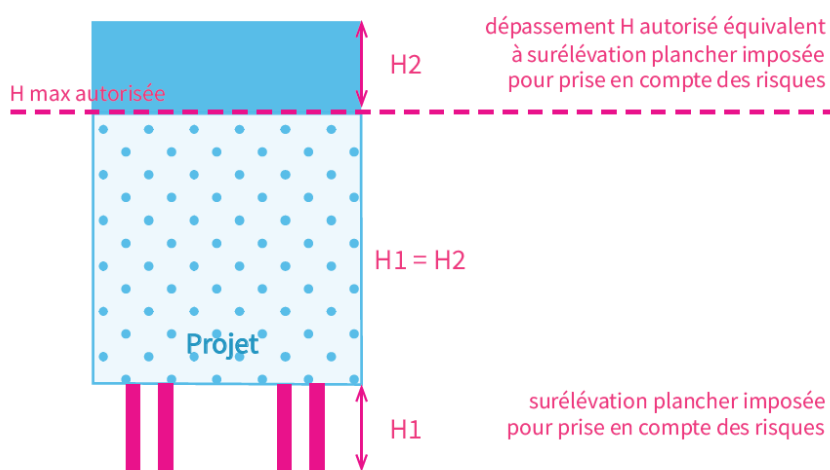


(schéma illustratif)

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 réglementation 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

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 5.1 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

Les annexes isolées sont autorisées dans la limite de 2 annexes (existant et projet compris).

Toutefois, dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble ou d'une copropriété horizontale, 2 annexes isolées (existant et projet compris) sont autorisées pour chaque lot bâti.

Le faîtage des nouvelles constructions doit être implanté perpendiculairement ou parallèlement aux courbes de niveau du terrain, ou à la voirie, sauf impossibilité à démontrer.

En cas de réalisation de toiture terrasse, cette prescription s'applique au corps de bâtiment dans son ensemble.

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.
- les volumes complexes ou à pans coupés, ainsi que les ajouts volumétriques multiples.

• 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.

• 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**

Les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné, notamment en ce qui concerne les éléments constitutifs du couronnement du bâtiment.

Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, les textures et les teintes des matériaux existants sur le bâtiment ou dominants dans l'environnement.

Ils sont choisis en référence aux nuanciers des communes lorsqu'ils existent.

Les toitures en bardeau d'asphalte, en matière plastique, en plaques de tôle ondulée sont interdites.

En cas de restauration ou d'extension, les matériaux employés doivent être adaptés à la pente du toit et présenter un aspect en harmonie avec les matériaux existants sur le bâtiment ou dans l'environnement proche.

Toitures à pans

Les caractéristiques des toitures à pans (matériaux, aspect, pente, passées) doivent être choisies en compatibilité avec les prescriptions de *l'OAP Paysage et biodiversité*.

Les toitures à pente inversée ou à une pente sont interdites sauf si la toiture prolonge celle d'un bâtiment existant, s'adosse au mur d'un bâtiment principal ou à un mur de clôture.

La pente de toit doit être de 35 % minimum.

Les passées de toiture sont obligatoires dans la mesure où elles préexistent ou participent à une cohérence d'ensemble.

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.

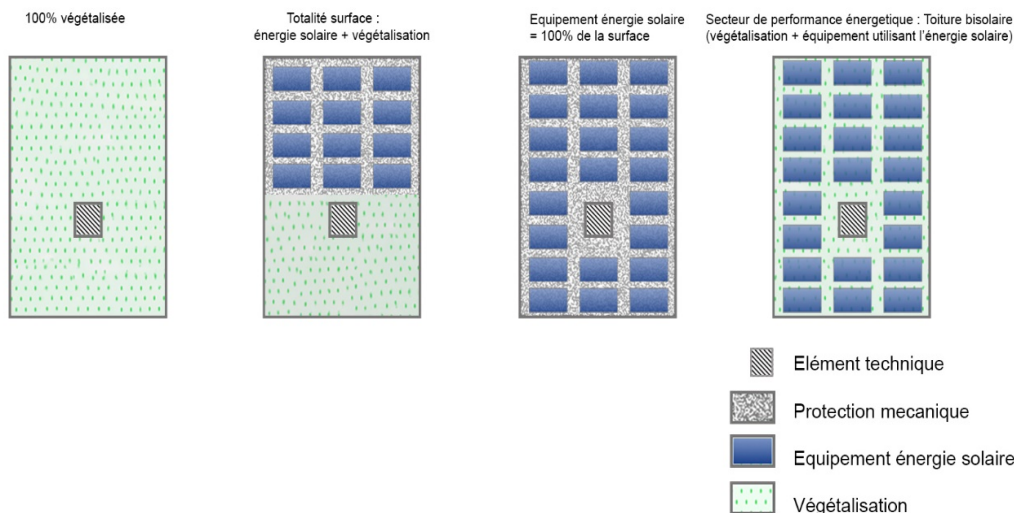


Schéma illustratif – Différentes possibilités d'occupation d'une toiture-terrasse d'une construction neuve (hors usage d'agriculture urbaine, de loisirs, de restauration ou d'agrément)

Règles alternatives :

Les dispositions concernant la pente des toits et 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.

Les édicules et gaines sont interdits en saillie des façades donnant sur l'espace public.

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.

Les antennes-relais disposées en toitures doivent respecter un retrait d'au moins 1 mètre par rapport à la façade.

• 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.

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 référeront aux orientations de l'OAP Paysage et Biodiversité (modalités de plantation, choix des essences, retrait des constructions...).

Les bouteilles de gaz, les citernes et les aires de stockage, à l'air libre, de toute nature, doivent être masquées par une haie végétale compacte ou au moyen de tout autre dispositif (tels que murs ou panneaux à claire-voie) permettant d'occulter la vue directe sur ces espaces depuis le domaine public et les terrains adjacents.

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.

- Au moins 60% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces de pleine terre.
- Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en surfaces végétalisées ou perméables.

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).

Pour les constructions à usage d'habitation, l'aménagement d'au moins une place couverte par tranche de 3 places réalisées est exigé.

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 sans changement de destination, de création d'une annexe** ou dans le cas d'**extensions**, 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 40m² de surface de plancher, aucune nouvelle place de stationnement n'est exigée.

Dans le cas d'un **changement de destination**, les places de stationnement supplémentaires correspondant à la nouvelle destination sont exigées pour la totalité de la surface de plancher concernée par le changement de destination.

• Aménagement de places de stationnement pour les visiteurs

Dans les secteurs S4 et S6 du zonage stationnement défini sur le document graphique H « *Atlas du stationnement* », les constructions destinées à l'habitat et comportant 3 logements et plus, doivent intégrer la réalisation d'une place visiteur pour 3 logements.

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).