Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Règlement pièces écrites

Règlement zone UE3

Zone économique productive et de services

> 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 8
2.3. ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES 8

ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE 9

3.1. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITÉ COMMERCIALE ET FONCTIONNELLE 9
3.2. RÈGLES DIFFÉRENCIÉES ENTRE REZ-DE-CHAUSSÉE ET ÉTAGES SUPÉRIEURS 9
3.3. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITÉ SOCIALE 9

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES 10

ARTICLE 4 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS 10

4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 10
4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 11
4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ 11
4.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 11
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 13

5.1. INSERTION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS DANS LEUR ENVIRONNEMENT 13
5.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES 14
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 15

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 18
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 19
9.3. GESTION DES EAUX USÉES NON DOMESTIQUES 19
9.4. UTILISATION DU RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES 19
9.5. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES ET TÉLÉPHONIQUES 19
9.6. DÉPLOIEMENT DE LA FIBRE OPTIQUE 19
ARTICLE 10 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 19

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.

Habitation :

- Les constructions nouvelles destinées au logement **sauf** en secteur UE3v1.

- Les constructions destinées à l'hébergement .

Commerce et activités de service

- Les constructions destinées au commerce de gros, en secteur UE3n.

- Les constructions destinées au cinéma.

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

- Les constructions destinées aux salles d'art et de spectacle, sauf dans les secteurs UE3z.

- Les constructions destinées aux lieux de culte, sauf dans les secteurs UE3z.

- Les constructions destinées aux autres équipements recevant du public **sauf** dans les secteurs UE3v1 et UE3z.

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

- 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 sauf en secteur UE3v1

- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sauf en secteur UE3v1

- Les habitations légères de loisirs

- Les aires de jeu et de sport, sauf dans les secteurs UE3z

- Les piscines annexes à l'habitation

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).

Sont interdites :

- Les carrières.

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 :**

Lorsqu' elles sont implantées à moins de 50 m d'une zone urbaine mixte (zone UA, UB, UC ou UD), **les constructions destinées à l'exploitation agricole** sont autorisées sous réserve de ne pas générer de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

• **Habitation :**

Les constructions nouvelles destinées au logement sont autorisées à condition qu'elles soient situées en secteur UE3v1 et qu'elles soient réalisées dans le cadre de l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage.

Les extensions de logements sont autorisées dans les conditions suivantes :

- dans la limite de 30 m² de surface de plancher

- une seule fois à compter de la date d'approbation du PLUi (20/12/2019)

- à condition de ne pas générer de logement supplémentaire

et dans la limite d'un total de 150 m² de surface de plancher incluant l'existant et l'extension.

• **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 »*.

. Lorsqu'elles sont implantées à moins de 50 m d'une zone urbaine mixte (zone UA, UB, UC ou UD) : ne pas générer de nuisances pour le voisinage 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 à condition d'être situées dans les centralités urbaines commerciales délimitées sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale ».*

Lorsqu'elles sont implantées à moins de 50 m d'une zone urbaine mixte (zone UA, UB, UC ou UD), **les constructions destinées au commerce de gros** sont autorisées sous réserve de 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**

Lorsque l'unité foncière où s'implante le projet borde une zone urbaine mixte (UA, UB, UC ou UD), **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.

Lorsque l'unité foncière où s'implante le projet borde une zone urbaine mixte (UA, UB, UC ou UD), **les constructions destinées aux entrepôts** 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 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 la condition suivante :

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

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.

Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage sont autorisés sous réserve d'être situés dans les secteurs UE3v1.

Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont autorisées sous réserve d'être situées dans les secteurs UE3v1 et d'être nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

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.

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 3.1 des règles communes (dans les dispositions générales).

3.3. Dispositions en faveur de la mixité sociale

Non règlementé.

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).

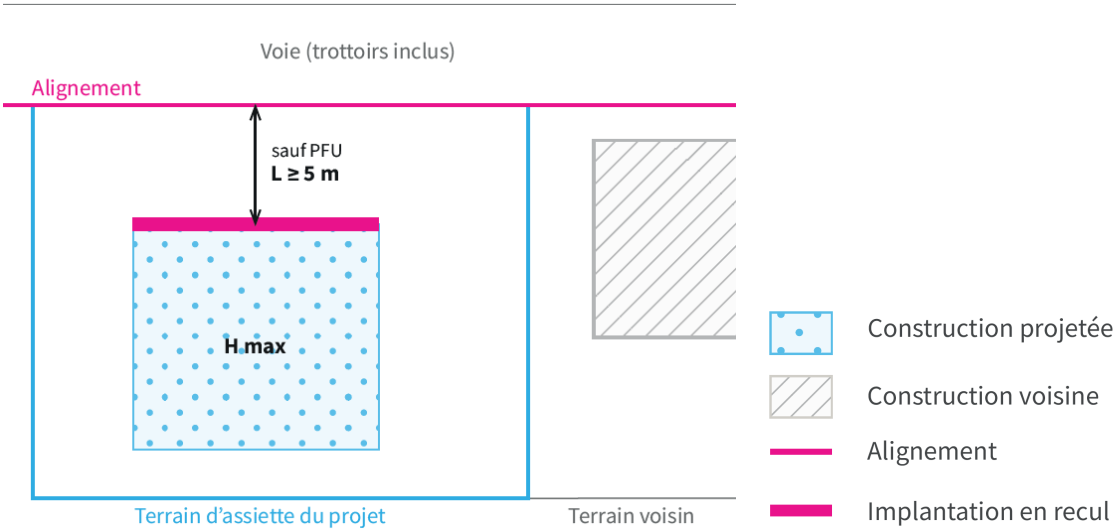
4.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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).

• **Règle générale**

Dans l'ensemble de la zone, sauf en secteur UE3w :

Sauf indication contraire figurant sur le document graphique *D1 « Atlas des formes urbaines : implantations et emprises »*, ou *D2 « Atlas des formes urbaines : hauteurs»*, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement ou la limite de fait.



(schéma illustratif)

En secteur UE3w : les constructions et installations peuvent être implantées librement par rapport aux voies.

• **Règles alternatives**

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

- en cas d'extension, dans la continuité et à l'alignement du corps principal d'une construction implantée en recul, dans le respect du contexte environnant ;

- 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 raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ou d'une profondeur inférieure à 15 m comptés à partir de l'alignement …) ;

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

- pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

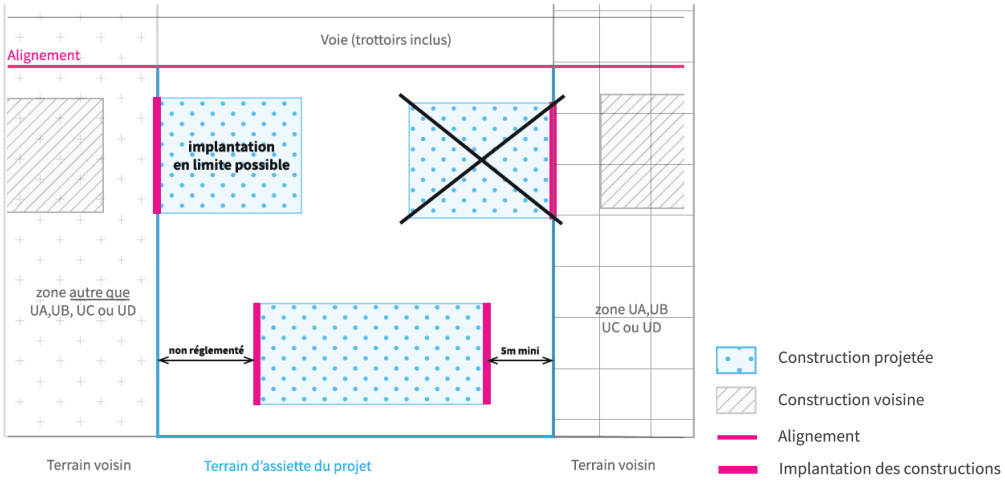
En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 4.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

• **Règle générale**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

• **Règles alternatives**

Lorsque l'unité foncière où s'implante le projet borde une zone urbaine mixte (UA, UB, UC ou UD), la construction nouvelle doit être implantée à une distance de 5 mètres minimum de cette limite.



(schéma illustratif)

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

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

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**

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

la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 20 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 et des éoliennes qui est limitée à 20m, et celle des antennes-relais de radiotéléphonie mobile et de leurs systèmes d'accroche qui est limitée à 30m.

• **Règles alternatives**

- La hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt général et aux services publics n'est pas réglementée.

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

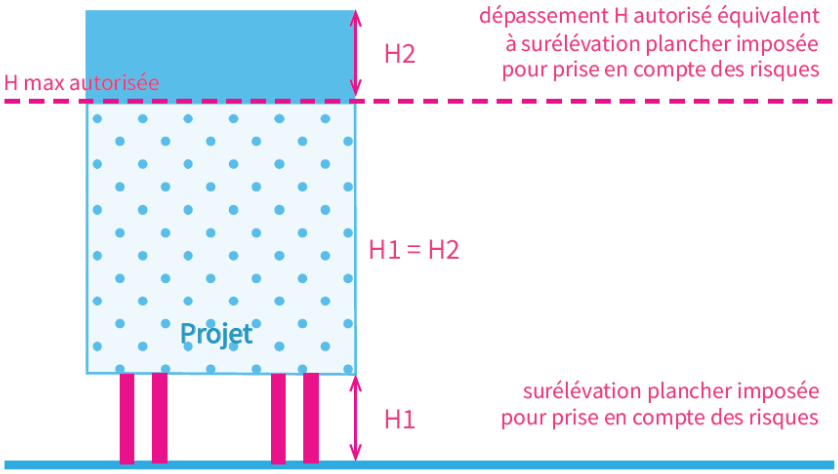
Quelle que soit leur implantation par rapport aux limites séparatives, les constructions peuvent atteindre la hauteur maximale définie au point 1.

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

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).

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 des vues depuis l'espace public.

En particulier :

- Les teintes claires et réfléchissantes sont interdites ;

- Les pastiches d'éléments naturels (faux arbres, faux rochers…) sont interdits ;

- Les accessoires d'exploitation et autres éléments techniques situés en partie basse des antennes doivent être rassemblés en un seul volume fermé.

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).

• **Aspect des matériaux**

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

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 matériaux réfléchissants ou brillants employés en façade ou en toiture, sauf pour les typologies d'architecture présentant déjà ce dispositif, à la date d'approbation du PLUi (le 20/12/2019).

• 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, sauf contraintes techniques.

• **Toitures**

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.

Toitures terrasses

Les toitures terrasses des constructions nouvelles et des extensions de plus de 20m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, destinées à l'artisanat et au commerce de détail, au commerce de gros, à la restauration, ainsi qu'aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, 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 de type agriculture urbaine, loisirs, restauration ou d'agrément, et sous réserve de ne pas générer de nuisances pour le voisinage.

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.

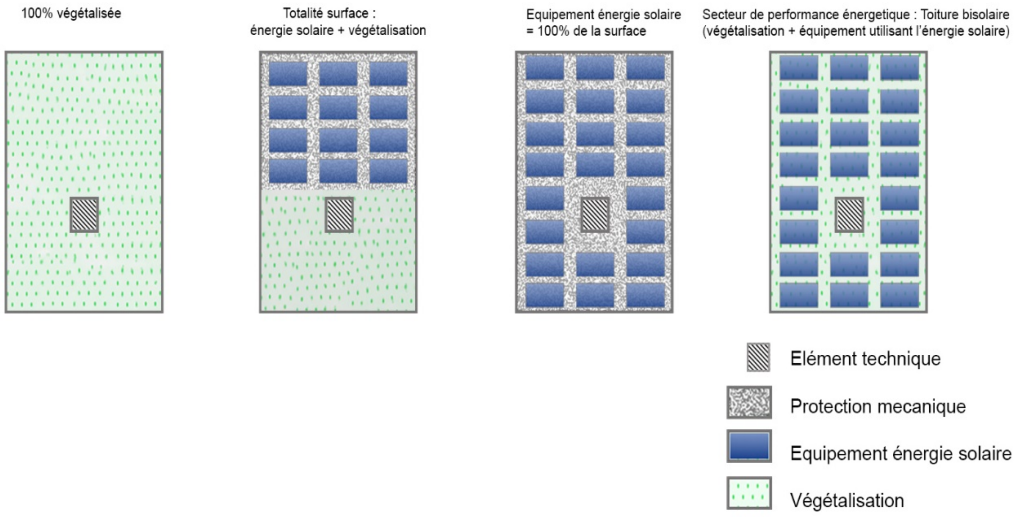


Schéma illustratif – Différentes possibilités d'occupation d'une toiture-terrasse d'une construction neuve (hors usage d'agriculture urbaine, de loisirs, de restauration ou d'agrément)

- **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 édicules et gaines, des antennes d'émission ou de réception, et de leurs accessoires d'exploitation et de maintenance, et de tous 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.

5.3. Caractéristiques des clôtures

Se reporter aux dispositions de l'article 5.3 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

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…).

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 20% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces de pleine terre.

Lorsque l'unité foncière dispose avant travaux d'un pourcentage de pleine terre inférieur à 20%, ou si le projet ne permet pas de les atteindre, le projet doit générer l'équivalent de l'emprise au sol bâtie créée en espaces végétalisés ou perméables, en tenant compte des coefficients de pondération définis à l'article 6.2. des règles communes.

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).

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 60 m² 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.

• **Aires de livraisons**

Pour les projets de construction neuve, l'aménagement des aires de livraisons nécessaires à l'activité concernée et les espaces nécessaires aux manœuvres et circulations des véhicules de livraisons sont exigés sur l'assiette foncière de l'opération.

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).