



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

## **Règlement pièces écrites**

# **Règlement zone UE1**

***Zone économique dédiée aux activités productives et artisanales***

**> PLUI approuvé le 20/12/2019 - Modification n°1 du 16/12/2022**

## **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 ..... 6

1.3. ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS INTERDITES ..... 7

### **ARTICLE 2 - CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES ..... 7**

2.1. CONSTRUCTIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ..... 7

2.2. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ..... 9

2.3. ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ..... 10

### **ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE ..... 11**

3.1. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITÉ COMMERCIALE ET FONCTIONNELLE ..... 11

3.2. RÈGLES DIFFÉRENCIÉES ENTRE REZ-DE-CHAUSSÉE ET ÉTAGES SUPÉRIEURS ..... 11

3.3. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITÉ SOCIALE ..... 11

## **CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES ..... 12**

### **ARTICLE 4 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS ..... 12**

4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ..... 12

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ..... 13

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ .. 13

4.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS ..... 14

4.5. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL MINIMUM ET HAUTEUR MINIMUM AU SEIN DES PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE ..... 14

4.6. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS ..... 14

### **ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE ..... 15**

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

5.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES ..... 16

5.3. CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES ..... 16

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 ..... 17**

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS .....	17
6.2. SURFACES VÉGÉTALISÉES OU PERMÉABLES .....	17
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 - ENERGIE ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES .....	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, 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 établies 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 existante plus conforme 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 UE1v
- Dans le secteur compris dans la zone de prescriptions de l'Institut Laue Langevin (ILL) figurant sur le document graphique B2 « Plan des risques anthropiques » : toutes les constructions destinées au logement (constructions nouvelles et extensions).
- Les constructions destinées à l'hébergement

##### Commerce et activités de service

- Les constructions destinées au commerce de gros, en secteurs UE1n et UE1v
- Les constructions nouvelles destinées aux hôtels
- Les constructions nouvelles destinées aux autres hébergements touristiques
- Dans le secteur compris dans la zone de prescriptions de l'Institut Laue Langevin (ILL) figurant sur le document graphique B2 « Plan des risques anthropiques », toutes les constructions (constructions nouvelles et extensions) destinées aux hôtels et aux autres hébergements touristiques.
- Les constructions destinées au cinéma

De plus dans les secteurs UE1e et UE1v sont interdites les constructions destinées :

- à l'artisanat et au commerce de détail
- à la restauration
- aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- aux hôtels
- aux autres hébergements touristiques.

##### Equipements d'intérêt collectif et services publics :

- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, sauf dans les secteurs UE1z

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés, dans les secteurs UE1e et UE1v,
- Les constructions destinées aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, sauf dans les secteurs UE1z
- Les constructions destinées aux salles d'art et de spectacle, sauf dans les secteurs UE1z
- Les constructions destinées aux équipements sportifs, sauf dans les secteurs UE1z
- Les constructions destinées aux autres équipements recevant du public **sauf** dans les secteurs UE1v et UE1z

#### **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**

- Les constructions destinées aux centres de congrès et d'exposition.

Dans les secteurs UE1e sont aussi interdites :

- les constructions nouvelles destinées à l'industrie
- les constructions nouvelles destinées aux bureaux.

Dans les secteurs UE1v sont aussi interdites :

- les constructions destinées à l'industrie
- les constructions destinées aux entrepôts
- les constructions destinées aux bureaux.

## **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 habitations légères de loisirs
- Les aires de jeu et de sport, sauf dans les secteurs UE1z
- Les piscines annexes à l'habitation.
- Dans les secteurs UE1v, tous les usages et affectations du sol qui ne sont pas nécessaires aux "autres équipements recevant du public" et notamment :
  - les dépôts en plein air de matériaux ou de déchets.

- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Dans les secteurs UE1e tous les usages et affectations du sol qui ne sont pas nécessaires aux entrepôts et au commerce de gros et notamment :
  - les dépôts de véhicules,
  - les dépôts en plein air de matériaux ou de déchets.
  - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles 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 :

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 UE1v 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher incluant l'existant et l'extension.

En secteur UE1v : les extensions de logements sont autorisées sans condition de surface, uniquement dans le cadre de l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage.

• **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 m<sup>2</sup>, 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.

Les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées à condition d'être situées dans une centralité urbaine commerciale ou dans un espace de développement commercial délimités sur le document graphique C1 « *Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale* ».

Les extensions de constructions destinées aux hôtels sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas d'augmentation de la capacité d'accueil.

Les extensions de constructions destinées aux autres hébergements touristiques sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas d'augmentation de la capacité d'accueil.



• **Equipements d'intérêt collectif et services publics :**

Les autres équipements recevant du public en secteur UE1v à condition qu'ils soient nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

• **Autres activités des secteurs 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.

Ces conditions ne s'appliquent pas dans les secteurs UE1e.

Les constructions nouvelles destinées aux bureaux sont autorisées, (sauf en secteur UE1e où elles sont interdites) :

- à condition qu'elles soient nécessaires pour assurer le fonctionnement d'une activité d'entrepôt, d'industrie, ou de commerce de gros implantée sur la même unité foncière,
- et que la surface de plancher affectée au bureau ne représente pas plus de 75% de la surface de plancher totale du projet (activités et bureau).

L'extension des constructions destinées aux bureaux est autorisée, dans la limite de la création de 30 % de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante avant travaux, en une seule fois à compter de la date d'approbation du PLUi (le 20/12/2019).

Cette disposition s'applique aussi en secteur UE1e.

## 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 de véhicules sont autorisés (sauf dans les secteurs UE1e où ils sont interdits), sous réserve d'être liés à une activité autorisée sur l'unité foncière.

Les dépôts en plein air de matériaux ou de déchets sont autorisés (sauf dans les secteurs UE1e et UE1v où ils sont interdits). Toutefois lorsqu'ils sont situés à moins de 50m d'une zone mixte (zone UA UB UC ou UD) ils doivent être rendus invisibles depuis l'espace public, sauf s'il s'agit de dépôts nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics ou à l'exploitation de carrières.

Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage sont autorisés sous réserve d'être situés dans les secteurs UE1v

Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont autorisées sous réserve d'être situées dans les secteurs UE1v 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 m<sup>2</sup>, 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 :

- les extensions de la surface de vente des constructions existantes accueillant une activité commerciale de détail et de proximité dans la limite de 400 m<sup>2</sup> 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 3.1 des règles communes (dans les dispositions générales).

### **3.3. Dispositions en faveur de la mixité sociale**

Non réglementé.

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

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

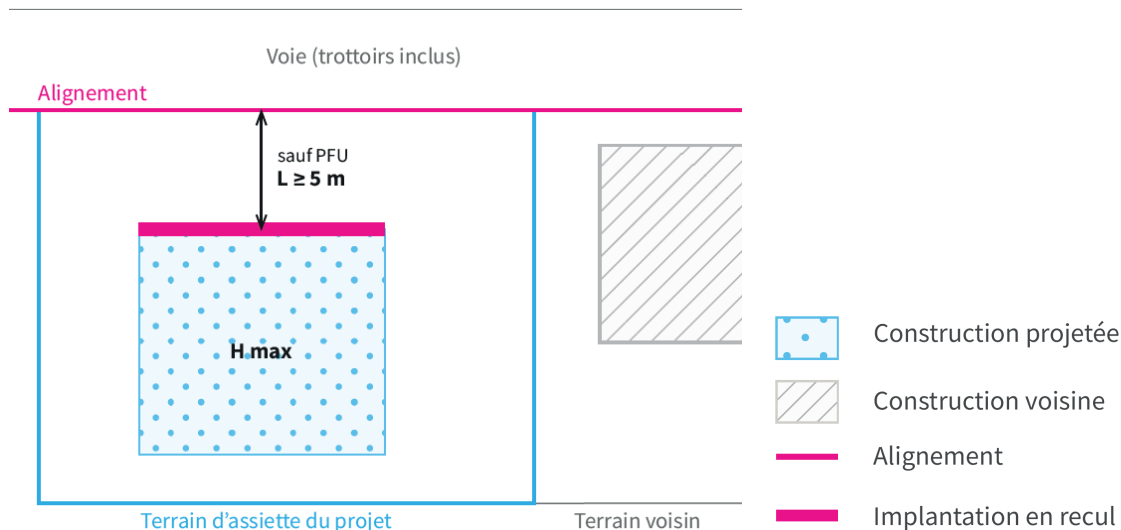
Se reporter aux dispositions de l'article 4 des règles communes (dans les dispositions générales).

#### 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

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)

##### • 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 végétalisation et des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins ;

- 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

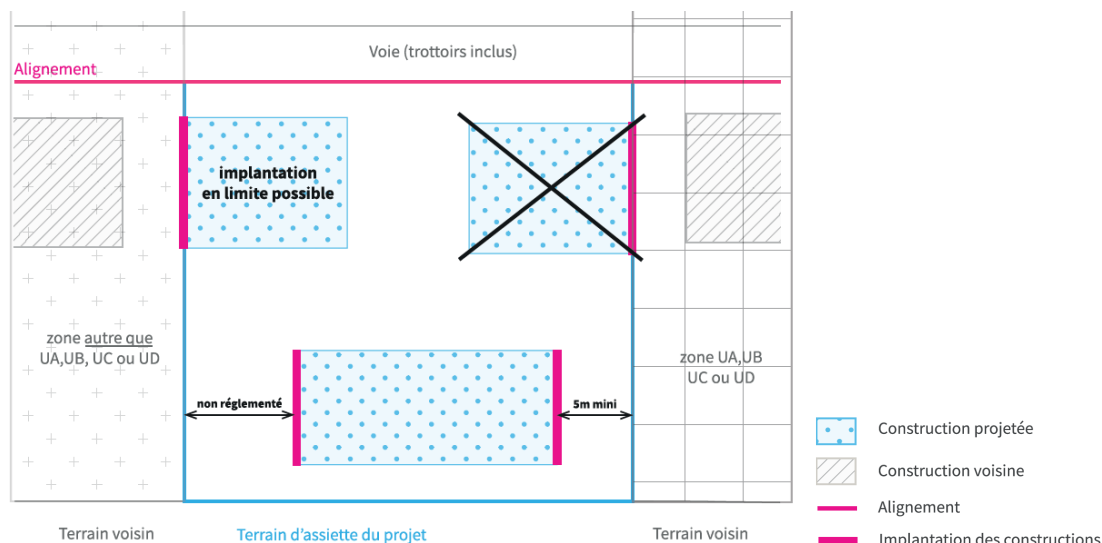
En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 4.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

### • 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 réglementée.

#### 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 15 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.

- 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 20m.

###### • Règles alternatives

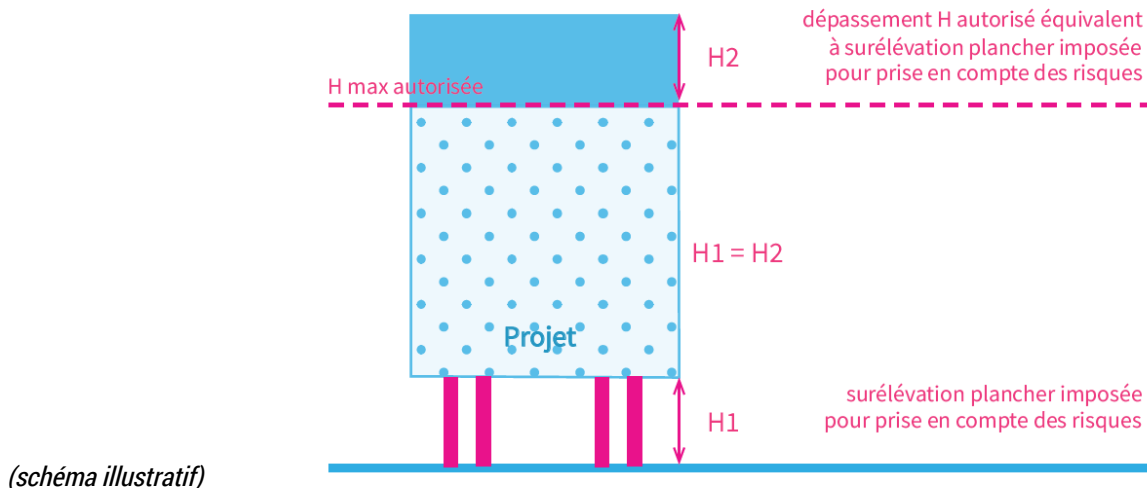
- La hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt général et aux services publics n'est pas réglementée.

- La hauteur sous dalle des locaux d'activité (hors bureau) est fixée à 4 m minimum.

###### • Règle alternative à la hauteur maxi pour la prise en compte des risques

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 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* ».

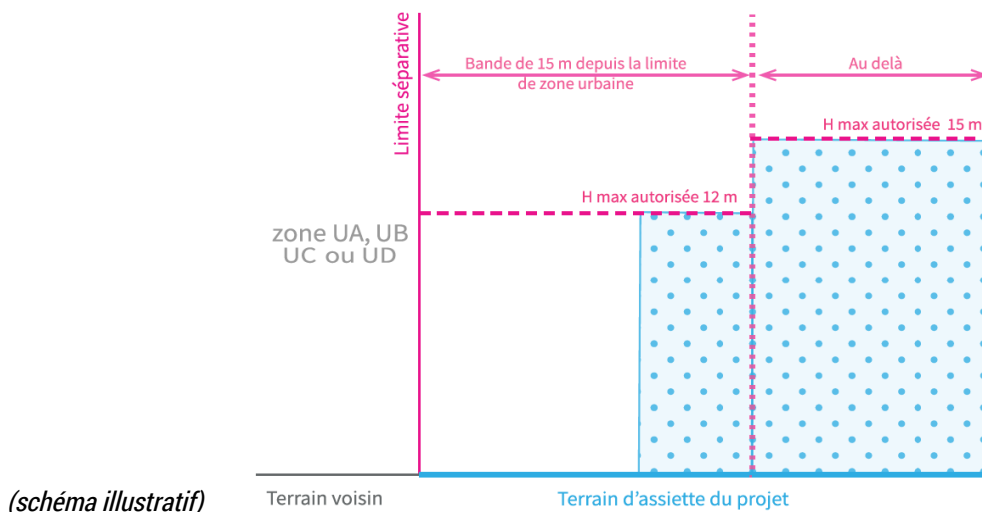


## 2. Hauteur par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions contraires mentionnées sur le document graphique D2 « Atlas des formes urbaines : hauteurs », la hauteur de la construction projetée implantée avec un recul de 5 m par rapport à l'alignement ou la limite de fait, peut atteindre la hauteur maximale définie au point 1.

## 3. Hauteur par rapport aux limites séparatives

- Lorsque la construction projetée est implantée en limite séparative, elle peut atteindre la hauteur maximale définie au point 1.
- Lorsque l'unité foncière où s'implante le projet borde une zone urbaine mixte (UA, UB, UC ou UD), la hauteur de la construction nouvelle est limitée à 12m dans une bande de 15 m de large à compter de la limite parcellaire.



# ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE 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).

### • Aspect des matériaux

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

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (parpaings, briques creuses, agglomérés divers...).
- 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).

### • Toitures

Les toitures terrasses des constructions nouvelles et des extensions de plus de 20m<sup>2</sup> 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, doivent être aménagées avec des équipements de production d'énergies renouvelables ou permettre la gestion des eaux pluviales.

### • Éléments 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) ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables, 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 en proportion et en hauteur notamment.

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.

## 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

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

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

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 m<sup>2</sup> 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 - ENERGIE ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES**

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

