



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Règlement pièces écrites**

**Règlement zone UB**

*Tissus hétérogènes du coeur métropolitain*

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



**GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE**

## **PREAMBULE ..... 4**

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

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

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

### **ARTICLE 2 - CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES ..... 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 ..... 11
- 4.5. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL MINIMUM ET HAUTEUR MINIMUM AU SEIN DES PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE ..... 11
- 4.6. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS ..... 12

### **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 ..... 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**

<b>6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS</b>	<b>18</b>
<b>6.2. SURFACES VÉGÉTALISÉES OU PERMÉABLES</b>	<b>18</b>
<b>6.3. MAINTIEN OU REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES</b>	<b>19</b>
<b>6.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT</b>	<b>19</b>
<b>6.5. AMÉNAGEMENT D'EMPLACEMENTS SPÉCIFIQUES DÉDIÉS À LA COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS ET ASSIMILÉS</b>	<b>19</b>

## **CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX ..... 20**

<b>ARTICLE 7 - STATIONNEMENT</b>	<b>20</b>
7.1. STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS	20
7.2. STATIONNEMENT DES CYCLES	21
<b>ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES</b>	<b>21</b>
8.1. ACCÈS	21
8.2. VOIRIES	21
<b>ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX</b>	<b>21</b>
9.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE	21
9.2. GESTION DES EAUX USÉES DOMESTIQUES	22
9.3. GESTION DES EAUX USÉES NON DOMESTIQUES	22
9.4. UTILISATION DU RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES	22
9.5. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES ET TÉLÉPHONIQUES	22
9.6. DÉPLOIEMENT DE LA FIBRE OPTIQUE	22
<b>ARTICLE 10 - ENERGIE ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES</b>	<b>22</b>

## 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.

#### 1.2. Usages et affectations des sols interdits

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

**Sont interdits :**

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

#### 1.3. Activités et installations interdites

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 :**

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 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 au commerce de gros et l'extension des constructions existantes sont autorisées, sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes :

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

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

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

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

**Les constructions nouvelles destinées aux bureaux** sont autorisées :

- dans la limite de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en secteur UBu, où les constructions nouvelles à destination de bureaux ne sont pas soumises à condition.

## 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 la réalisation d'ouvrages publics.

**Les dépôts en plein air de matériaux ou de déchets** sont autorisés sous réserve de satisfaire au moins une des conditions suivantes :

- être rendus invisibles depuis l'espace public et depuis les terrains adjacents.
- être nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics.

## 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) ;

- l'implantation d'une nouvelle activité commerciale de détail et de proximité, à condition qu'elle soit située à moins de 25m d'une construction en accueillant déjà une et dans la limite d'une surface de vente maximale de 400 m<sup>2</sup> par établissement.

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 3.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

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

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



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

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

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

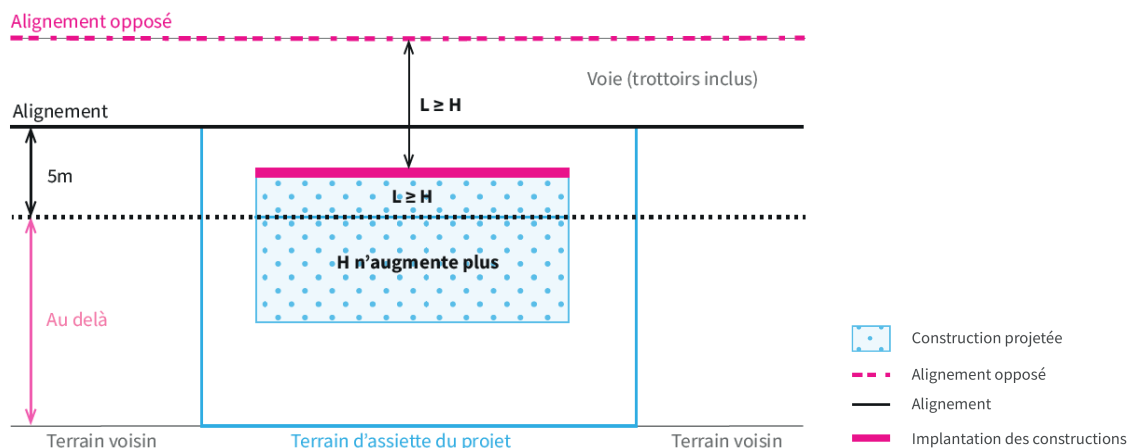
#### 4.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

##### • Règle générale :

##### Constructions principales

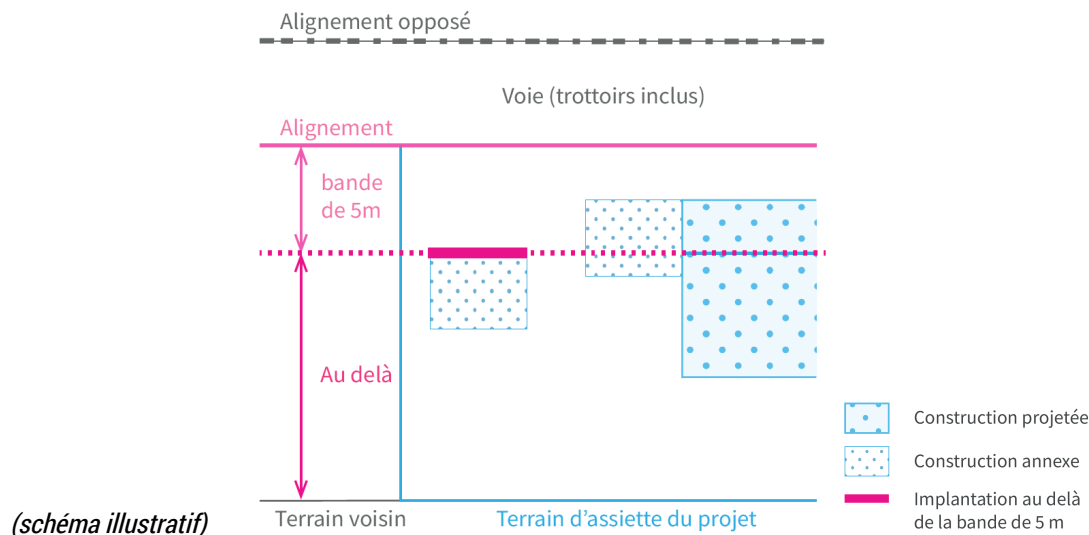
Sauf indication contraire mentionnée sur le document graphique D1 « Atlas des formes urbaines : implantations et emprises » ou D2 « Atlas des formes urbaines : hauteurs », la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement ou de la limite de fait opposés, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( $L \geq H$ ). Toutefois au-delà d'une profondeur de 5m comptés depuis l'alignement, la hauteur atteinte ne doit plus augmenter.



(schéma illustratif)

##### Constructions annexes :

Sauf à être accolée à la construction principale, une annexe doit être implantée au-delà de la bande de 5 m comptés à partir de l'alignement ou de la limite de fait.



#### • 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).

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 », les constructions doivent être implantées en fonction du contexte bâti existant en limite ou en recul sans prospect.

#### • Règles alternatives

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale et notamment un recul avec une distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus bas et le plus proche de la limite

séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L \geq H/2$ ), peuvent être imposés dans les cas suivants :

- pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou végétal protégé et repéré au document graphique *F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique »*.
- en cas d'extension, dans la continuité du corps principal d'une construction implantée en recul ;
- pour assurer la préservation ou la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins ;
- pour assurer la conformité de la construction avec les prescriptions du règlement des risques (cf. Tome 1.2 du règlement).
- 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 ...).

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 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

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

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

**Dans le secteur F5 des périmètres d'intensification urbaine il est imposé sauf en secteur UBh :**

- Une hauteur de 6 m minimum,
- Un coefficient d'emprise au sol de 14% minimum,
- Si le coefficient d'emprise au sol est  $\geq 14\%$  et  $< 17\%$ , la hauteur minimum doit atteindre 15 m,
- Si le coefficient d'emprise au sol est  $\geq 17\%$  et  $< 23\%$ , la hauteur minimum doit atteindre 12 m,
- Si le coefficient d'emprise au sol est  $\geq 23\%$  et  $< 35\%$ , la hauteur minimum doit atteindre 9 m,

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

**Dans le secteur F6 des périmètres d'intensification urbaine il est imposé sauf en secteur UBh**

- Une hauteur de 6 m minimum,
- Un coefficient d'emprise au sol de 20% minimum,
- Si le coefficient d'emprise au sol est  $\geq 20\%$  et  $< 25\%$ , la hauteur minimum doit atteindre 15 m,
- Si le coefficient d'emprise au sol est  $\geq 25\%$  et  $< 33\%$ , la hauteur minimum doit atteindre 12 m,
- Si le coefficient d'emprise au sol est  $\geq 33\%$  et  $< 50\%$ , la hauteur minimum doit atteindre 9 m.
- Si le coefficient d'emprise au sol est  $\geq 50\%$ , la hauteur minimum doit atteindre 6 m.

## 4.6. Hauteur des constructions et des installations

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

### 1. Hauteur maximale

#### • Règles générales

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

Dans l'ensemble de la zone sauf en secteur UBh

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

20 m au faîtage ou au sommet du dernier acrotère en cas de toiture terrasse sans dépasser R+5.

En secteur UBh ;

La hauteur au faîtage ou au sommet du dernier acrotère en cas de toiture terrasse, ne doit pas dépasser : 17 m et R+4.

La hauteur des annexes est limitée à 4 m dans l'ensemble de la zone.

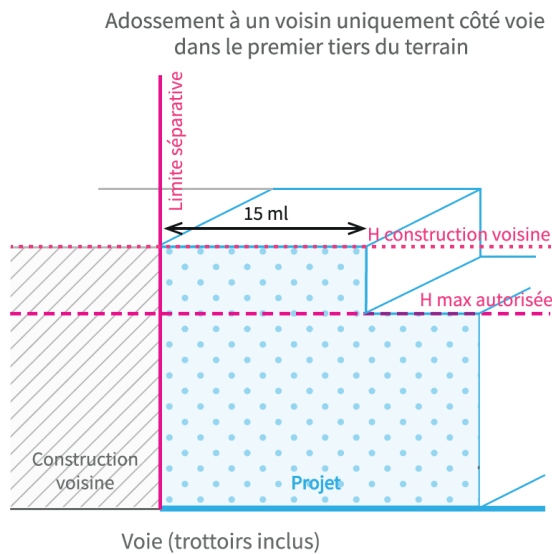
- Lorsqu'ils sont installés sur des bâtiments : la hauteur des ouvrages et accessoires de production d'électricité, des antennes relais, des antennes d'émission ou de réception (radios, télévisions, radiotéléphones) et des éoliennes, est limitée à 3,50 m au-dessus de la hauteur atteinte par la construction, 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 15m.

#### • Règles alternatives

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

- Pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt général et aux services publics dans la limite de 5 m supplémentaires
- Afin d'assurer la bonne insertion urbaine et paysagère du projet :
  - . lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes.
  - . lorsqu'il s'adosse à une construction existante qui est implantée côté voie dans le premier tiers du terrain et qui dépasse la hauteur maximum autorisée, le projet peut atteindre la hauteur de la construction à laquelle il s'adosse sur un linéaire de 15 m puis au-delà de ce linéaire, la hauteur maximum indiquée au point 1.

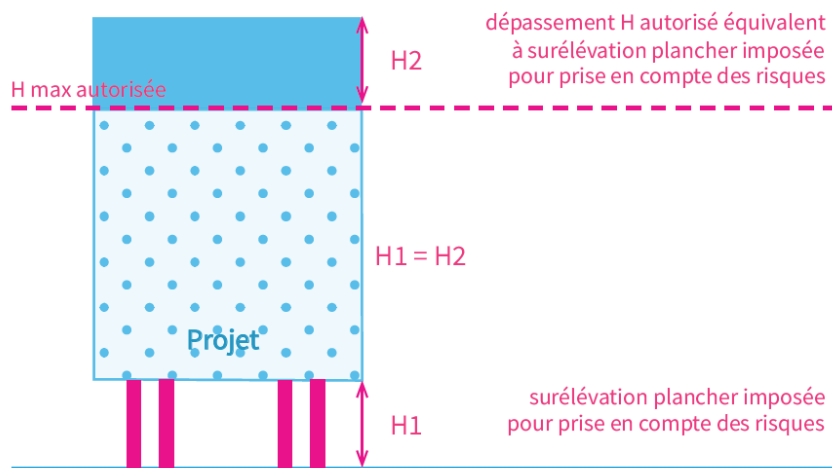


(schéma illustratif)

• **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 ».

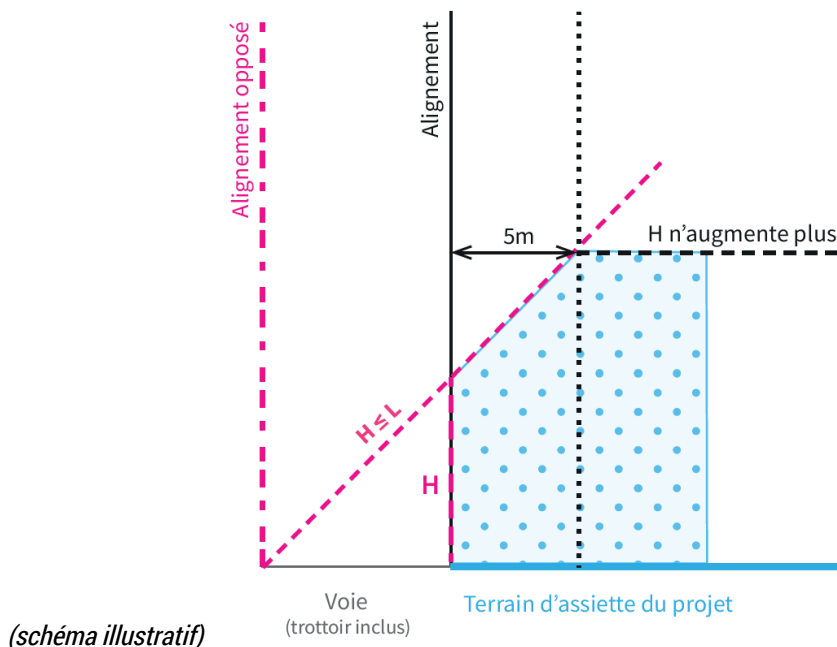


(schéma illustratif)

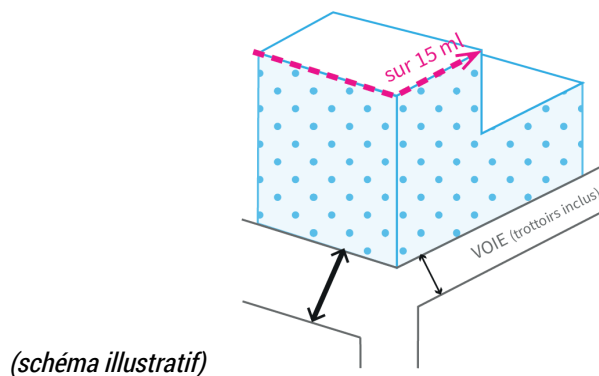
## 2. Hauteur par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions contraires mentionnées sur le document graphique D2 « *Atlas des formes urbaines : hauteurs* », 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 ( $H \leq L$ ).

Au-delà d'une profondeur de 5m comptés depuis l'alignement, la hauteur atteinte ne doit plus augmenter.



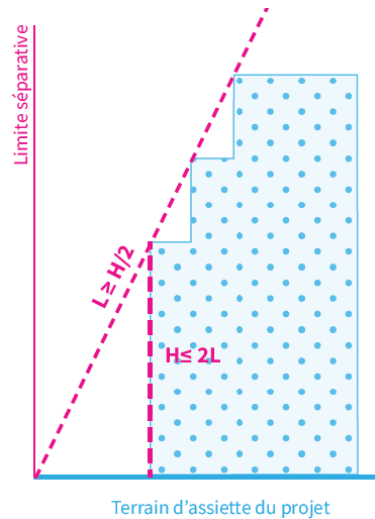
Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la façade édifiée sur la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que la façade édifiée sur la voie la plus large sur un linéaire de 15 m comptés à partir de l'angle de la construction.



## 3. Hauteur par rapport aux limites séparatives

La hauteur de la construction projetée peut atteindre en limite la hauteur maximum définie par la règle générale au point 1, sauf si un recul est imposé (cf. art 4.2 règles alternatives).

En cas de recul imposé, la différence d'altitude entre tout point de la construction projetée et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, ne doit pas dépasser 2 fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq 2L$ ).



(schéma illustratif)

## 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).

#### • Volumétrie / Architecture

Ne sont pas admis :

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

#### • Aspect des matériaux

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

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

#### • Façades

La teinte des joints de mur doit être en harmonie avec celle des façades.

Enduits

En cas de réhabilitation, les enduits à caractère isolant (de type chaux, chanvre / chaux, pouzzolane,...) sont admis s'ils permettent de maintenir le caractère du bâti (décor, modénature).

Dans tous les cas, la couleur de l'enduit ou de la pierre doit correspondre au nuancier communal lorsqu'il existe ; les teintes vives ou sans rapport avec le contexte traditionnel sont interdites.

Les enduits doivent être appliqués au nu ou en retrait des encadrements de pierre.

#### • **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.

Les portes de garage :

Leur aspect doit s'harmoniser avec le dessin, les matériaux et les couleurs qui composent les façades ou le mur de clôture.

#### • **Toitures**

##### Toitures terrasses

Les toitures terrasses sont autorisées à condition :

- qu'au moins 50% de la surface de la toiture soit végétalisée, sauf impossibilité technique liée à l'installation d'équipements utilisant l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, capteurs pour production d'eau chaude sanitaire etc...) ou à un usage type agriculture urbaine, loisirs, restauration,... nécessitant plus de 50% de la surface de la toiture ;
- 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.

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 m<sup>2</sup> 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.

• **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.

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.

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

• **Les loggias et vérandas**

Sur des constructions existantes, la fermeture de loggias et la construction de 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 vérandas conçu pour l'ensemble de la façade concernée.

• **Traitement des rez-de-chaussée**

Les devantures commerciales présentant un intérêt historique ou architectural doivent être préservées et mises en valeur (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierre, etc..).

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

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

Les rez-de-chaussée orientés sur les espaces ouverts au public doivent comporter des baies représentant au moins 1/5° de la surface de la façade du rez-de-chaussée.

Cette proportion peut être réduite en cas de contraintes liées à un risque naturel ou technologique ou pour les équipements publics.

• **Éléments de décor d'origine**

En cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, sont privilégiées la conservation et la restitution des éléments d'origine tels que garde-corps, volets bois, persiennes, ferronneries, bandeaux, moulures, lambrequins, éléments d'angle, passées de toiture, ou tout autre élément de décoration, dès lors qu'ils participent à l'unité ou à l'identité du bâtiment. En cas d'impossibilité de réhabilitation ou de rénovation, ils doivent être remplacés par des éléments similaires sur l'ensemble de la façade afin d'assurer une harmonie d'ensemble.

• **Isolation des bâtiments**

L'isolation doit permettre de maintenir ou de restituer les éléments de décor, de relief et de modénature présents sur 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

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

Non règlementé.

### 6.2. Surfaces végétalisées ou perméables

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

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

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

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

- Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces de pleine terre.
- Au moins 40% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en surfaces végétalisées ou perméables.

• **En secteur UBa**

Lorsque l'unité foncière est < à 500 m<sup>2</sup> :

- au moins **20%** de sa superficie doivent être traités en espaces de pleine terre.
- au moins **40%** de sa superficie doivent être traités en espaces végétalisés ou perméables

Lorsque l'unité foncière est ≥ à 500 m<sup>2</sup> et < à 1000 m<sup>2</sup>

- au moins **25%** de sa superficie doivent être traités en espaces de pleine terre
- au moins **50%** de sa superficie doivent être traités en espaces végétalisés ou perméables

Lorsque l'unité foncière est ≥ à 1000 m<sup>2</sup> :

- au moins **30%** de sa superficie doivent être traités en espaces de pleine terre.
- au moins **60%** de sa superficie doivent être traités en espaces végétalisés ou perméables.

- **Espaces de compostage**

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

### **6.3. Maintien ou remise en état des continuités écologiques**

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

### **6.4. Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

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

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

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

## CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 7 - STATIONNEMENT

#### 7.1. Stationnement des véhicules motorisés

##### 7.1.1. Principales caractéristiques des aires de stationnement

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

##### • Caractéristiques des places de stationnement

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

##### 7.1.2. Nombre de places à réaliser

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

##### 7.1.3. Dispositions particulières

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

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

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

Cependant, pour les opérations créant moins de 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.

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

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

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

##### • Aires de livraisons

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

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

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

## 7.2. Stationnement des cycles

### 7.2.1. Principales caractéristiques des aires de stationnement

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

### 7.2.2. Nombre de places à réaliser

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

### 7.2.3. Dispositions particulières

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

## ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

### 8.1. Accès

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

### 8.2. Voiries

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

## ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 9.1. Alimentation en eau potable

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

## 9.2. Gestion des eaux usées domestiques

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

## 9.3. Gestion des eaux usées non domestiques

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

## 9.4. Utilisation du réseau d'eaux pluviales

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

## 9.5. Réseaux électriques et téléphoniques

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

## 9.6. Déploiement de la fibre optique

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

# ARTICLE 10 - ENERGIE ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

1) En dehors des périmètres de renforcement des performances énergétiques, figurant sur le document graphique *A* « *Plan de zonage* » : se reporter aux dispositions de l'article 10 des règles communes (dans les dispositions générales).

2) Dans le périmètre de renforcement des performances énergétiques de niveau 1, figurant sur le document graphique *A* « *Plan de zonage* » :

### • Constructions nouvelles

Les performances énergétiques des constructions nouvelles soumises à la réglementation thermique de 2012 doivent être renforcées de 30% par rapport à cette réglementation, en besoins climatiques (BBio) et en consommation maximale en énergie primaire annuelle ( $C_{EP}$ ). La  $C_{EP}$  doit être présentée brute, c'est-à-dire sans tenir compte de la production éventuelle d'énergie renouvelable.

### • Production d'énergies renouvelables

Toute construction nouvelle soumise à la réglementation thermique et dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 1000 m<sup>2</sup> doit produire, qu'elle soit située ou non dans le périmètre de classement des réseaux de chaleur :

- au minimum 40 kWh<sub>EF</sub> / m<sup>2</sup> d'emprise au sol / an, pour les immeubles à vocation dominante d'habitat, pour les commerces et les équipements publics (hors bureaux) et tout autre bâtiment soumis à la réglementation thermique ;
- au minimum 80 kWh<sub>EF</sub> / m<sup>2</sup> d'emprise au sol / an, pour les immeubles à vocation dominante de bureaux, y compris des administrations.

L'ensemble des productions est calculé en énergie finale.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les différents modes de production peuvent être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

**3) Dans le périmètre de renforcement des performances énergétiques de niveau 2 (Flaubert),** figurant sur le document graphique A « Plan de zonage » :

• Constructions nouvelles

Les performances énergétiques des constructions nouvelles soumises à la réglementation thermique de 2012 doivent être renforcées de 30% par rapport à cette réglementation, en besoins climatiques (BBio) et en consommation maximale en énergie primaire annuelle ( $C_{EP}$ ). La  $C_{EP}$  doit être présentée brute, c'est-à-dire sans tenir compte de la production éventuelle d'énergie renouvelable.

Les besoins de chauffage pour les logements ne doivent pas excéder  $22 \text{ kWh}_{EF}/\text{m}^2/\text{an}$ .

L'étanchéité à l'air des logements collectifs doit être renforcée avec un débit de fuite d'une valeur inférieure à  $0,8 \text{ m}^3/\text{h}/\text{m}^2$ , si la mesure est réalisée par échantillonnage.

A défaut, en cas de besoin d'un système de rafraîchissement actif, les besoins énergétiques primaires de ce système doivent être compensés par une production d'énergie locale renouvelable supplémentaire.

Les matériaux biosourcés doivent être supérieurs à  $18 \text{ kg}/\text{m}^2$  de surface de plancher.

• Production d'énergies renouvelables

Toute construction nouvelle soumise à la réglementation thermique et dont la surface de plancher est supérieure ou égale à  $1000 \text{ m}^2$  doit produire, qu'elle soit située ou non dans le périmètre de classement des réseaux de chaleur :

- au minimum  $40 \text{ kWh}_{EF} / \text{m}^2$  d'emprise au sol / an, pour les immeubles à vocation dominante d'habitat, pour les commerces et les équipements publics (hors bureaux) et tout autre bâtiment soumis à la réglementation thermique ;
- au minimum  $80 \text{ kWh}_{EF} / \text{m}^2$  d'emprise au sol / an, pour les immeubles à vocation dominante de bureaux, y compris des administrations.

L'ensemble des productions est calculé en énergie finale.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les différents modes de production peuvent être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

