



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Règlement pièces écrites**

# **Règlement zone UA3**

*Hameaux anciens*

**> 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 ..... 6
- 1.3. ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS INTERDITES ..... 6

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

- 2.1. CONSTRUCTIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ..... 6
- 2.2. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ..... 7
- 2.3. ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ..... 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 .. 12
- 4.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS ..... 13
- 4.5. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL MINIMUM ET HAUTEUR MINIMUM AU SEIN DES PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE ..... 13
- 4.6. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS ..... 13

### **ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE ..... 16**

- 5.1. INSERTION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS DANS LEUR ENVIRONNEMENT ..... 16
- 5.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES ..... 16
- 5.3. CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES ..... 21
- 5.4. PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PROTÉGER, À CONSERVER, À RESTAURER, À METTRE EN VALEUR OU À REQUALIFIER ..... 21

### **ARTICLE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS, DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS ..... 21**

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS .....	21
6.2. SURFACES VÉGÉTALISÉES OU PERMÉABLES .....	21
6.3. MAINTIEN OU REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES .....	22
6.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT .....	22
6.5. AMÉNAGEMENT D'EMPLACEMENTS SPÉCIFIQUES DÉDIÉS À LA COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS ET ASSIMILÉS .....	22

## CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX ..... 23

ARTICLE 7 - STATIONNEMENT .....	23
7.1. STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS .....	23
7.2. STATIONNEMENT DES CYCLES .....	24
ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES .....	24
8.1. ACCÈS .....	24
8.2. VOIRIES .....	24
ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX .....	24
9.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE .....	24
9.2. GESTION DES EAUX USÉES DOMESTIQUES .....	25
9.3. GESTION DES EAUX USÉES NON DOMESTIQUES .....	25
9.4. UTILISATION DU RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES .....	25
9.5. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES ET TÉLÉPHONIQUES .....	25
9.6. DÉPLOIEMENT DE LA FIBRE OPTIQUE .....	25
ARTICLE 10 - ENERGIE ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES .....	25

## **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 :

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article R.151-31, 2° du Code de l'urbanisme par une trame sur le document graphique A « Plan de zonage » *"où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions"*, sont interdits en raison de l'insuffisance en eau potable :

- dès lors qu'elles sont destinées à l'habitation : toutes les nouvelles constructions, les réhabilitations et les extensions de constructions existantes créant plus de 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante avant travaux ;
- les changements de destination des constructions existantes, en habitation
- les piscines.

#### Exploitation agricole et forestière :

- Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation forestière.

#### Commerce et activités de service

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

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

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

#### Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

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

## 1.2. Usages et affectations des sols interdits

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

### Sont interdits :

- L'aménagement de terrains pour la pratique du camping
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les parcs d'attraction
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs, motorisés
- L'aménagement de terrains pour la pratique du golf
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts de véhicules
- Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- Les habitations légères de loisirs

## 1.3. Activités et installations interdites

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

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

### 2.1. Constructions soumises à des conditions particulières

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

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article R.151-34, 1° du Code de l'urbanisme par une trame sur le document graphique A « Plan de zonage », *"où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions"*, en raison de l'insuffisance en eau potable, sont autorisées :

- les réhabilitations, les changements de destination de constructions existantes et les constructions neuves, à condition qu'ils ne soient pas destinés à l'habitation et qu'ils ne soient pas interdits dans la zone ;
- les annexes à l'habitation, à condition qu'il ne s'agisse pas de piscines.
- les extensions de constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles ne créent pas plus de 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante avant travaux.

• **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.

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière sont autorisées à condition qu'il s'agisse de la réhabilitation d'une exploitation existante.

• **Commerce et activités de service :**

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

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

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

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

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

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC) et à condition qu'il s'agisse d'une CUC principale qui s'appuie sur le territoire de la ville centre (Grenoble), un établissement ou un regroupement commercial existant dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique C1 « *Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale* » :

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

. Peut être relocalisé en conservant la surface de vente acquise.

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

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

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

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

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

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

Les dépôts en plein air de matériaux ou de déchets 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 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 ».

### 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.



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

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

### **3.1. Dispositions en faveur de la mixité commerciale et fonctionnelle**

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

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

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

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

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

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

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

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

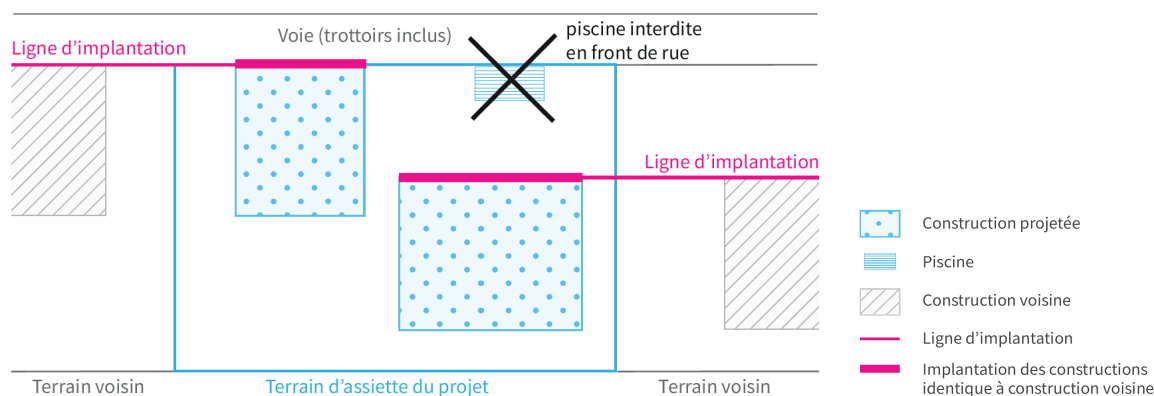
#### 4.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

##### • Règle générale :

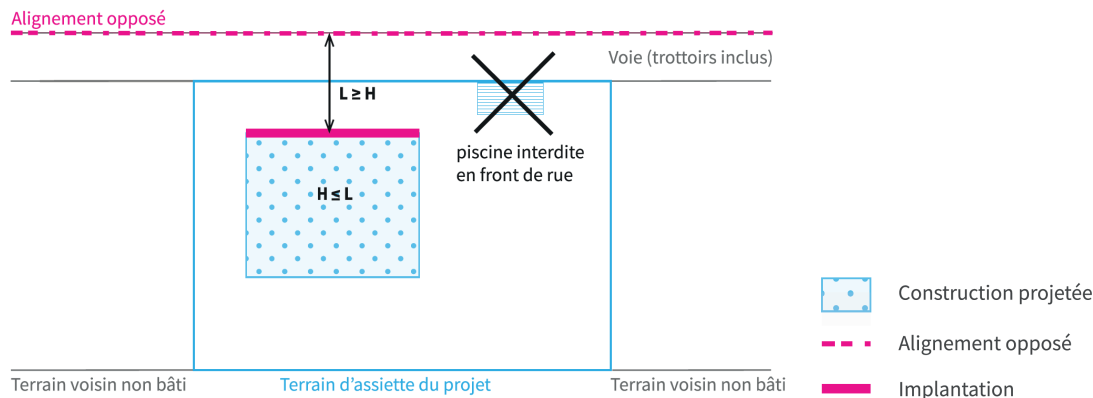
Sauf indication contraire mentionnée sur le document graphique D2 "Atlas des formes urbaines : hauteurs", les constructions doivent être implantées comme suit :

. Lorsque le ou les terrains adjacents sont déjà bâtis, la construction nouvelle doit respecter la même implantation que l'une des deux constructions voisines.



(schéma illustratif)

. Lorsqu'aucun terrain limitrophe n'est bâti, la construction nouvelle doit être implantée à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé ou de la limite de fait opposée, au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( $L \geq H$ ).



(schéma illustratif)

Les piscines, ainsi que les constructions accessoires et installations techniques qui leur sont associées, ne doivent pas être implantées en front de rue.

#### • Règles alternatives

Une implantation en recul peut être imposée dans les cas suivants :

- en cas de construction dans une dent creuse, pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines ;
- 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 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

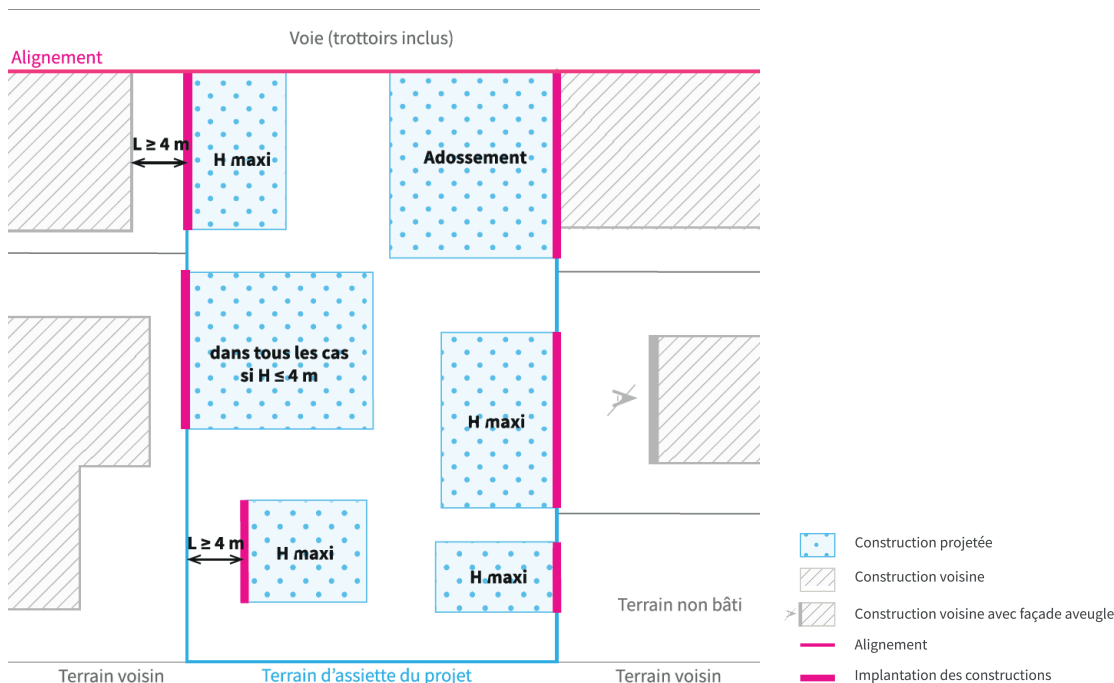
Les constructions doivent être implantées en fonction du contexte bâti existant en compatibilité avec les orientations de l'OAP *Paysage et biodiversité* :

Soit sur limites séparatives :

- si leur hauteur n'excède pas 4 m.
- s'il est possible de s'adosser à une construction voisine
- s'il existe sur l'unité foncière voisine une construction principale édifiée à plus de 4 m de la limite ;

- s'il existe sur l'unité foncière voisine une construction principale qui présente une façade aveugle donnant sur la limite concernée ;
- si l'unité foncière voisine n'est pas bâtie.

Soit en retrait à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 m.



(Schéma illustratif)

#### • Règles alternatives

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

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables ;
- 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 ».

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.

##### Annexes

L'emprise au sol de la totalité des annexes à l'habitation (y compris annexes existantes, hors piscine) ne doit pas excéder 30 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol d'une annexe (hors piscine) qui n'est pas accolée à la construction principale ne doit pas excéder 20 m<sup>2</sup>.

#### 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 F1 des périmètres d'intensification urbaine il est imposé :

- Un coefficient d'emprise au sol de 15% minimum

##### Dans le secteur F2 des périmètres d'intensification urbaine il est imposé :

- Un coefficient d'emprise au sol de 20% minimum

#### 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 neuves et principales est fixée à 9 m au faîtiage ou au sommet de l'acrotère et R+1 ou R+combles.

La hauteur des annexes est limitée à 4 m.

- Lorsqu'ils sont installés sur des bâtiments : la hauteur des ouvrages et accessoires de production d'électricité, des antennes relais, des antennes d'émission ou de réception (radios, télévisions, radiotéléphones) et des

éoliennes, est limitée à 3,50 m au-dessus de la hauteur atteinte par la construction, avec possibilité éventuelle de dépasser la hauteur maximale.

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

#### • Règles alternatives

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

- Pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt général et aux services publics dans la limite de 12 m de hauteur

- Pour les toitures en pente :

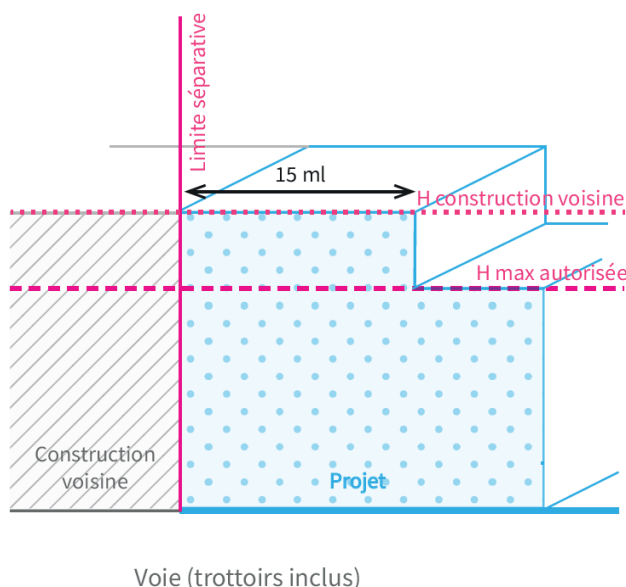
. si la pente de toit est supérieure à 80%, la hauteur au faîtage peut être majorée d'un mètre ;

. si la pente de toit est supérieure à 100% la hauteur au faîtage peut être majorée de 2 m.

- 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 1er 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.

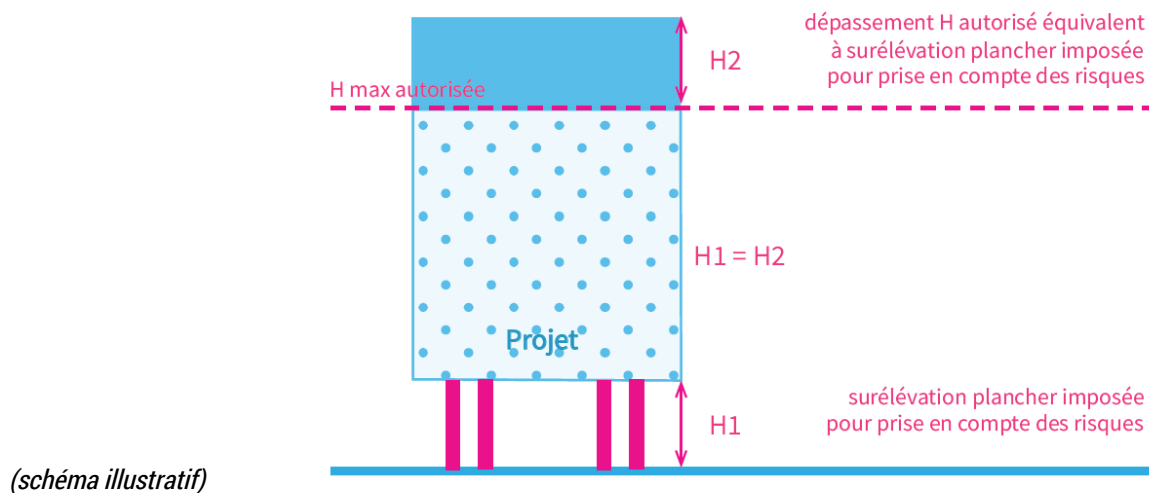


(schéma illustratif)

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

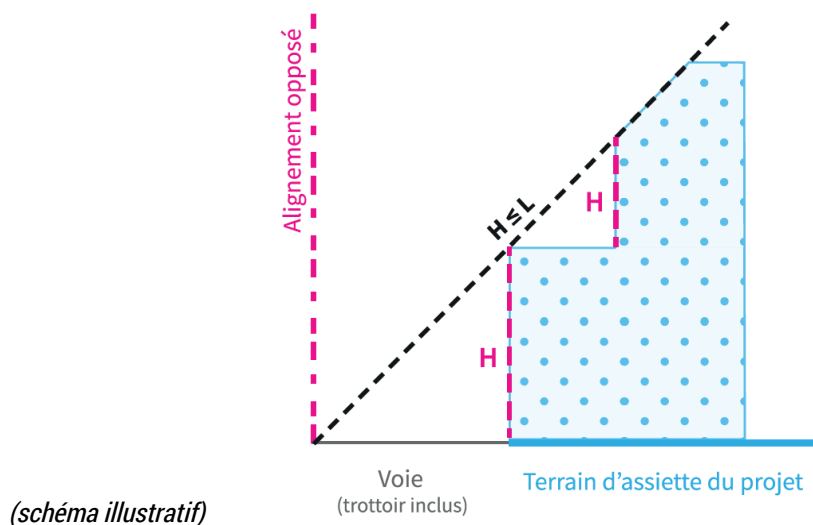
Lorsqu'une surélévation du plancher habitable est prescrite pour répondre à des enjeux de prévention des risques d'inondation, les hauteurs maximales mentionnées dans la règle générale peuvent être augmentées à concurrence de ce qui est imposé par la réglementation sur les risques.

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 ».



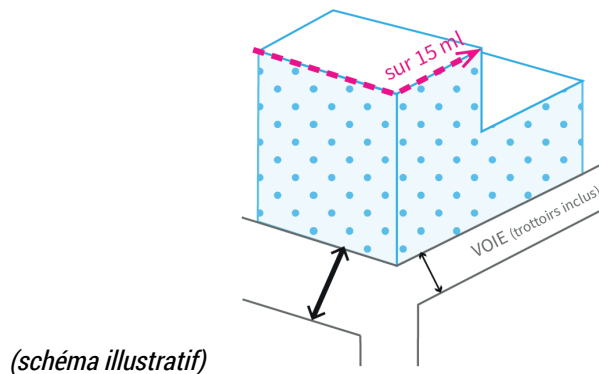
## 2. Hauteur par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions contraires mentionnées sur le document graphique D2 « Atlas des formes urbaines : hauteurs », lorsqu'aucun terrain limitrophe n'est bâti, 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 ( $H \leq L$ ).



Dans les autres cas, la hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit rester dans la limite de la hauteur définie au point 1.

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

#### Implantation sur limites séparatives :

La hauteur de la construction projetée peut atteindre en limite la hauteur maximum définie par la règle générale au point 1 :

- s'il existe sur l'unité foncière voisine une construction principale édifiée à plus de 4 m de la limite,
- s'il existe sur l'unité foncière voisine une construction principale qui présente une façade aveugle donnant sur la limite concernée,
- si l'unité foncière voisine n'est pas bâtie,
- en cas d'adossement à une construction voisine.

Dans tous les autres cas la hauteur de la construction implantée sur limite ne doit pas dépasser 4 m.

#### Implantation en recul par rapport aux limites séparatives :

Les constructions implantées avec un recul minimum de 4m par rapport aux limites séparatives peuvent atteindre la hauteur maximale définie par la règle générale au point 1.

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

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

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

### 5.2. Caractéristiques architecturales des façades et toitures

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



## • Règles générales

L'expression d'une architecture contemporaine est autorisée ; le projet architectural mis en œuvre dans un esprit d'expérimentation et d'innovation doit tenir compte des qualités du tissu et de la morphologie bâties (trame viaire et gabarits) dans lesquels il s'insère.

### Constructions neuves :

L'implantation et l'architecture des constructions neuves doivent privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux, notamment pour ce qui concerne les rez-de-chaussée sur rue, destinés à recevoir des commerces ou des activités. Ces effets peuvent être renforcés par des éléments de modénature (saillies, encadrements, dépassées de toiture, calepinage...).

### Evolution du bâti existant (extensions comprises) :

Les travaux doivent être sobres et respectueux des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée, et des constructions avoisinantes si celles-ci constituent une référence (bâtiment de même type ou emblématique).

## • Volumétrie / Architecture

### Evolution du bâti existant (extensions comprises) :

Les volumes simples doivent être privilégiés et les projets doivent être réalisés dans le respect de l'architecture d'origine dans le sens d'une préservation des caractéristiques architecturales ou historiques desdits bâtiments :

- respect de la volumétrie d'ensemble
- respect des modénatures
- cohérence avec l'architecture et l'échelle du bâtiment
- respect des proportions entre les pleins et les vides ainsi que du rythme des ouvertures et des travées
- respect de l'homogénéité de la composition urbaine ou paysagère dans laquelle le bâti s'insère
- respect de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis, à travers les principes de gabarit (recul, retrait, hauteur, emprise au sol) et d'aspect extérieur.

### Ne sont pas admis :

- Les pastiches et l'adjonction de détails se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions ou imitant l'architecture d'une autre époque.
- les volumes complexes ou à pans coupés, ainsi que les ajouts volumétriques multiples.

## • Aspect des matériaux

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

### 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...,

- 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).

#### • **Façades**

Les façades sont traitées dans leur intégralité avec simplicité et cohérence de traitement (teinte, texture, décors).

Les façades latérales ou arrières doivent être traitées en cohérence et/ou en harmonie avec la façade principale. Les pignons doivent être traités avec la même qualité de finition que les façades principales.

Le rajout de pierres dans les façades qui n'en comportent pas à l'origine ou qui sont destinées à être majoritairement enduites est interdit.

Les façades en pierre de taille conçues pour être laissées apparentes doivent être maintenues sans enduit.

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

#### Ravalements

Les ravalements doivent être faits dans le respect de l'architecture, en veillant à la mise en valeur des façades et des décors d'origine.

La mise en valeur d'ouvrages ou parties d'ouvrages en pierre de taille (arcs, meneaux, linteaux,...) peut être exigée, même s'il s'agit d'éléments mis à jour après le décrépiage d'une façade précédemment enduite.

Dans le cas où des témoins archéologiques apparaissent, ils doivent être soit restitués dans le dessin d'origine, si la composition de la façade le permet, soit répertoriés puis recouverts d'un enduit.

#### Enduits

Les façades en moellons de pierre, enduites à l'origine, doivent être ré-enduites (aspect taloché, gratté fin ou frotté fin). Les enduits non teintés sont proscrits.

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**

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.

Dans le cas de transformation de bâtiments anciens, les proportions des ouvertures existantes doivent être conservées, en particulier lorsqu'il s'agit de portes de granges, d'entrées cochères.

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.

Le remplacement de fenêtres, de portes ou d'occultations doit être mis en œuvre dans le respect du style de la construction.

Les volets doivent être pleins ou comporter des persiennes et respecter le style de ceux existant sur la construction et / ou sur les bâtiments avoisinants.

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.

Les rideaux métalliques des commerces, s'ils sont ajourés et les volets roulants des fenêtres sont autorisés à condition :

- de préserver l'unité architecturale de la façade,
- que les caissons soient intégrés à la façade sans présenter de saillie.

#### • **Toitures**

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

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

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

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

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

#### Toitures à pans

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

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

La pente de toit doit être de 35 % minimum.

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

Les décors (épis de faitage bandeaux, génoises...) doivent être conservés ou restitués.

Sauf dans le cas de dispositions originelles, la création de lucarnes rampantes, de chiens assis, d'outaux, de sky-dômes et de terrasses en dépassement, en surélévation ou dans la toiture, est interdite.

#### 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...), 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 pente des toits et la végétalisation des toitures terrasses ne s'appliquent pas :

- en cas de réhabilitation ou de changement de destination d'une construction existante dans le volume existant ;
- en cas d'extension ou de construction d'une annexe, inférieure ou égale à 20 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.

• **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

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.

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

- au moins 10% de sa superficie doivent être traités en espaces de pleine terre
- au moins 20% de sa superficie doivent être traités en espaces végétalisés ou perméables.

Lorsque l'unité foncière est ≥ à 1000 m<sup>2</sup> et à < 2000 m<sup>2</sup> :

- au moins 15% de sa superficie doivent être traités en espaces de pleine terre

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

Lorsque l'unité foncière est  $\geq$  à 2000 m<sup>2</sup> :

- au moins 25% 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.

### **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 80 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, 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**

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

