

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

## **Règlement pièces écrites**

# **Règlement zone UCRU9**

***Zone de renouvellement urbain de Fauconnière à Seyssinet-Pariset***

**> 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 ..... 13

### **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 ..... 16
- 5.4. PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PROTÉGER, À CONSERVER, À RESTAURER, À METTRE EN VALEUR OU À REQUALIFIER ..... 17

### **ARTICLE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS, DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS ..... 17**

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS .....	17
6.2. SURFACES VÉGÉTALISÉES OU PERMÉABLES .....	17
6.3. MAINTIEN OU REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES .....	18
6.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT .....	18
6.5. AMÉNAGEMENT D'EMPLACEMENTS SPÉCIFIQUES DÉDIÉS À LA COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS ET ASSIMILÉS .....	18

## CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX ..... 19

ARTICLE 7 - STATIONNEMENT .....	19
---------------------------------	----

ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES .....	19
---	----

8.1. ACCÈS .....	19
------------------	----

8.2. VOIRIES .....	19
--------------------	----

ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX .....	19
--	----

9.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE .....	19
--	----

9.2. GESTION DES EAUX USÉES DOMESTIQUES .....	19
---	----

9.3. GESTION DES EAUX USÉES NON DOMESTIQUES .....	19
---	----

9.4. UTILISATION DU RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES .....	19
---	----

9.5. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES ET TÉLÉPHONIQUES .....	19
---	----

9.6. DÉPLOIEMENT DE LA FIBRE OPTIQUE .....	19
--	----

ARTICLE 10 - ENERGIE ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES .....	19
---	----

## **PREAMBULE**

La vocation des zones figure dans le rapport de présentation (Tome 4 Livret métropolitain).

Le règlement de chaque zone est complété par les Dispositions générales, qui comprennent :

- les règles communes (en complément ou à défaut de règles particulières dans les zones),
- le lexique, qui comprend la définition d'un certain nombre de mots et de notions utilisés dans le texte du règlement,
- le règlement des risques,
- le règlement du patrimoine.

Les règles communes et les règlements de zone s'appliquent sauf dispositions contraires des règlements du patrimoine ou des risques.

Les projets doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques *Paysage et biodiversité, Qualité de l'Air, et Risques et résilience* et le cas échéant dans les secteurs de projet avec les OAP sectorielles, qui apportent toutes des compléments pour l'insertion des projets dans leur environnement.

Les constructions établies préalablement à l'approbation du PLUi (le 20/12/2019) et qui ne respectent pas les règles du règlement du PLUi peuvent faire l'objet de transformations, d'extensions ou de changements de destination, à condition que les travaux rendent la construction existante plus conforme aux dispositions réglementaires ou bien qu'ils soient sans effet vis-à-vis de ces dispositions.

Lorsque le projet concerne un terrain comprenant plusieurs parcelles, les règles s'appliquent à l'unité foncière.

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

Se reporter aux dispositions du chapitre 1 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

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

#### 1.1. Constructions interdites

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 1.1 des règles communes (dans les dispositions générales).

##### Sont interdites :

##### Exploitation agricole et forestière :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière.

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

- Les constructions destinées aux entrepôts.

#### 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 3000 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière.

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

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

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous réserve de satisfaire la condition suivante :

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

Les dépôts en plein air de matériaux ou de déchets sont autorisés sous réserve de satisfaire la condition suivante :

- être rendus invisibles depuis l'espace public et depuis les terrains adjacents.

## 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

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

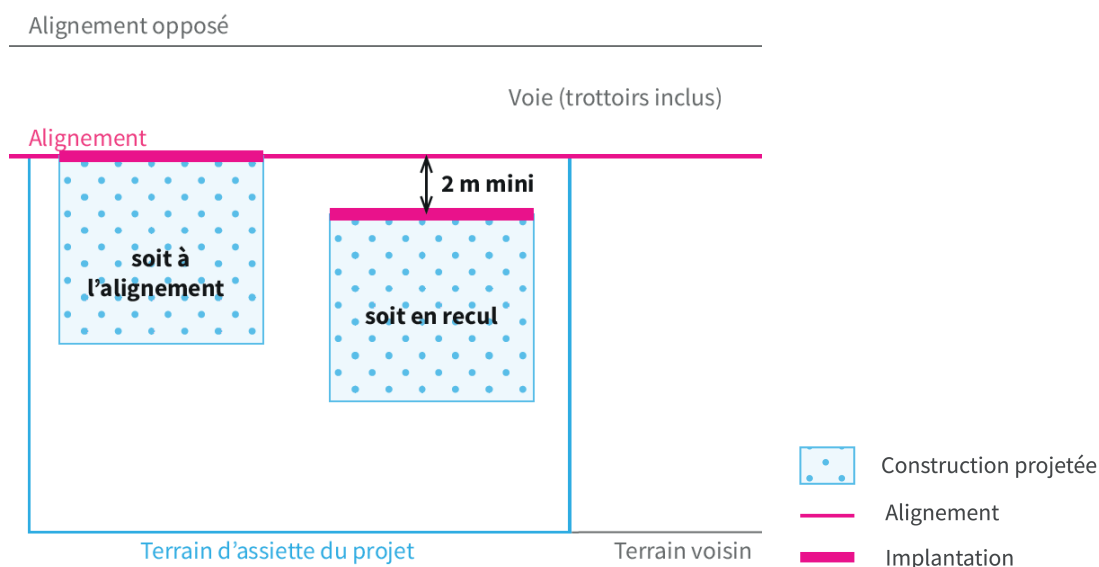
#### 4.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

##### • Règles générales :

Sauf indication contraire mentionnée sur le document graphique *D2 « Atlas des formes urbaines : hauteurs »*, les nouvelles constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement ou sur la limite de fait ;
- soit en recul de 2 m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite de fait.



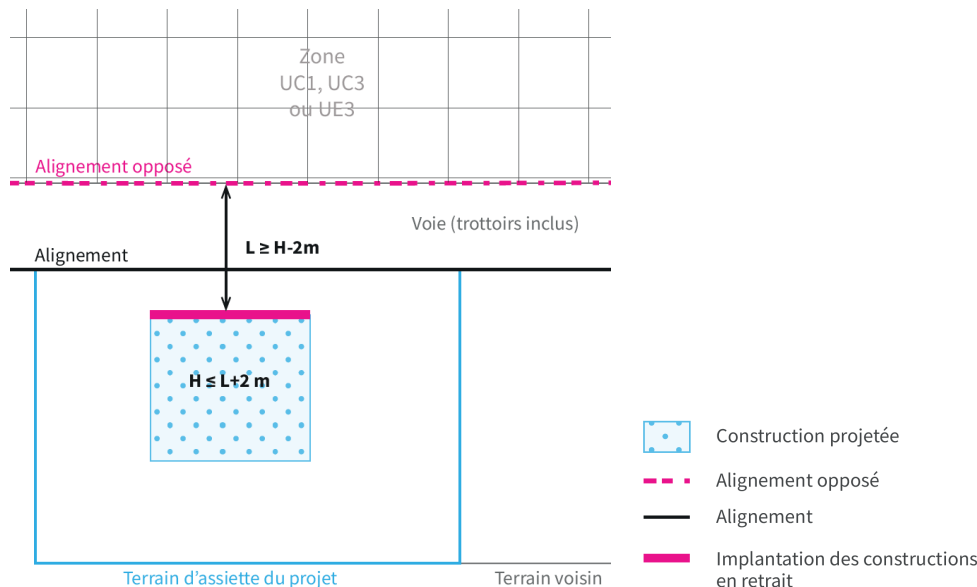
(schéma illustratif)

##### • Règles alternatives

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics peuvent être implantées librement par rapport aux voies et emprises publiques.

Sauf indication contraire mentionnée sur le document graphique *D1 « Atlas des formes urbaines : implantations et emprises »*, lorsque la voie constitue également une limite de zone UC1, UC3 ou UE3, la construction doit respecter une 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 égale à la différence d'altitude entre ces deux points moins 2 m ( $L \geq H-2$ ).



(schéma illustratif)

Une construction nouvelle ou une extension peut être implantée dans le prolongement et à l'alignement d'une construction existante située sur la même unité foncière, dans le respect du contexte environnant.

## 4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

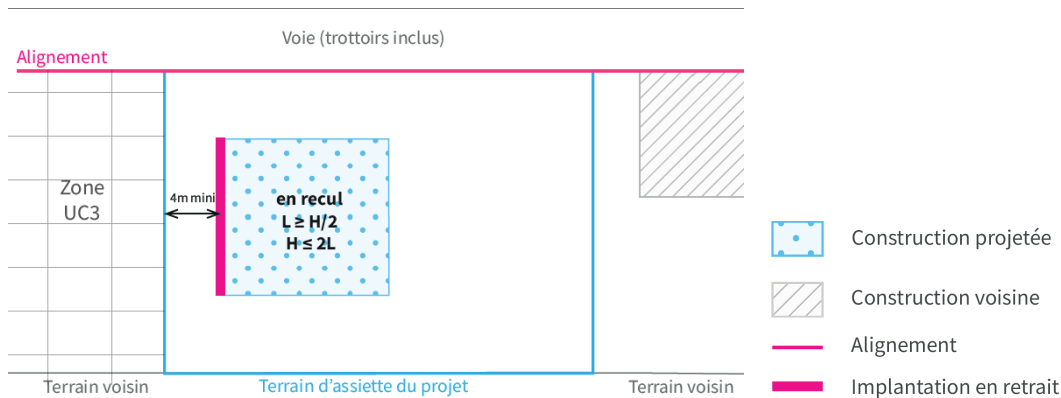
En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 4.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

### • Règle générale

Les nouvelles constructions doivent être implantées en compatibilité avec les orientations d'aménagement de l'OAP sectorielle "Fauconnière".

### • Règles alternatives

Lorsqu'une limite séparative située au droit de la construction projetée constitue également une limite de zone UC3, la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de cette limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L \geq H/2$ , avec 4 m. mini).



(schéma illustratif)

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics peuvent être implantées librement par rapport aux limites séparatives.

### 4.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

### 4.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximum n'est pas réglementée.

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

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 les périmètres d'intensification urbaine il est imposé :**

**Lorsque le terrain fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble**, les nouvelles constructions destinées majoritairement à l'habitation doivent respecter les règles suivantes :

- La hauteur des constructions doit atteindre au moins **5 mètres**.
- Le coefficient d'emprise au sol des constructions considérées, prises dans leur ensemble, doit être :
  - . d'au moins **12 %** lorsque l'ensemble de l'emprise au sol considérée est occupée par des bâtiments ou parties de bâtiments atteignant une hauteur d'au moins 11 mètres ;
  - . d'au moins **14 %** lorsqu'au moins la moitié de l'emprise au sol considérée est occupée par des bâtiments ou parties de bâtiments atteignant une hauteur d'au moins 14 mètres ;
  - . d'au moins **15 %** lorsqu'au moins les deux tiers de l'emprise au sol considérée est occupée par des bâtiments ou parties de bâtiments atteignant une hauteur d'au moins 11 mètres ;

. d'au moins **17 %** lorsqu'au moins le tiers de l'emprise au sol considérée est occupée par des bâtiments ou parties de bâtiments atteignant une hauteur d'au moins 14 mètres ou lorsqu'au moins la moitié de l'emprise au sol considérée est occupée par des bâtiments ou parties de bâtiments atteignant une hauteur d'au moins 11 mètres ;

. d'au moins **18%** lorsqu'au moins le quart de l'emprise au sol considérée est occupée par des bâtiments ou parties de bâtiments atteignant une hauteur d'au moins 14 mètres ;

. d'au moins **19 %** lorsqu'au moins le tiers de l'emprise au sol considérée est occupée par des bâtiments ou parties de bâtiments atteignant une hauteur d'au moins 11 mètres ou lorsqu'au moins les deux tiers de l'emprise au sol considérée est occupée par des bâtiments ou parties de bâtiments atteignant une hauteur d'au moins 8 mètres ;

. d'au moins **20 %** lorsqu'au moins la moitié de l'emprise au sol considérée est occupée par des bâtiments ou parties de bâtiments atteignant une hauteur d'au moins 8 mètres ou lorsqu'au moins le quart de l'emprise au sol considérée est occupée par des bâtiments ou parties de bâtiments atteignant une hauteur d'au moins 11 mètres ;

. d'au moins **21 %** lorsqu'au moins le tiers de l'emprise au sol considérée est occupée par des bâtiments ou parties de bâtiments atteignant une hauteur d'au moins 8 mètres ;

. d'au moins **22 %** lorsqu'au moins le quart de l'emprise au sol considérée est occupée par des bâtiments ou parties de bâtiments atteignant une hauteur d'au moins 8 mètres ;

. d'au moins **25 %** dans les autres cas.

Si une opération répond à plusieurs de ces alternatives, c'est la règle la moins contraignante (coefficient d'emprise au sol minimal le plus faible) qui est appliquée.

Lorsque le terrain ne fait pas l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, les nouvelles constructions destinées majoritairement à l'habitation doivent respecter de façon cumulative les trois règles suivantes :

- La hauteur des constructions ne peut être inférieure à **5 mètres**.
- Au moins un tiers de l'emprise au sol de chaque bâtiment doit atteindre une hauteur d'au moins **11 mètres**.
- Le coefficient d'emprise au sol des constructions doit être :

. d'au moins **80 %** lorsque moins de la moitié de l'emprise au sol considérée est occupée par des bâtiments ou parties de bâtiments atteignant une hauteur d'au moins 14 mètres ;

. d'au moins **70 %** lorsqu'au moins le tiers de l'emprise au sol considérée est occupée par des bâtiments ou parties de bâtiments atteignant une hauteur d'au moins 17 mètres ou lorsqu'au moins la moitié de l'emprise au sol considérée est occupée par des bâtiments atteignant une hauteur d'au moins 14 mètres ;

. d'au moins **60 %** lorsqu'au moins la moitié de l'emprise au sol considérée est occupée par des bâtiments atteignant une hauteur d'au moins 17 mètres ;

. d'au moins **50 %** lorsqu'au moins les trois quarts de l'emprise au sol considérée est occupée par des bâtiments atteignant une hauteur d'au moins 17 mètres ;

. d'au moins **40 %** lorsqu'au moins les trois-quarts de l'emprise au sol considérée est occupée par des bâtiments atteignant une hauteur d'au moins 20 mètres.

Si une opération répond à plusieurs de ces alternatives, c'est la règle la moins contraignante (coefficient d'emprise au sol minimal le plus faible) qui est appliquée.

## 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 est limitée à :

21 m au faîtage ou au sommet du dernier acrotère en cas de toiture terrasse

La hauteur des annexes est limitée à 4 m.

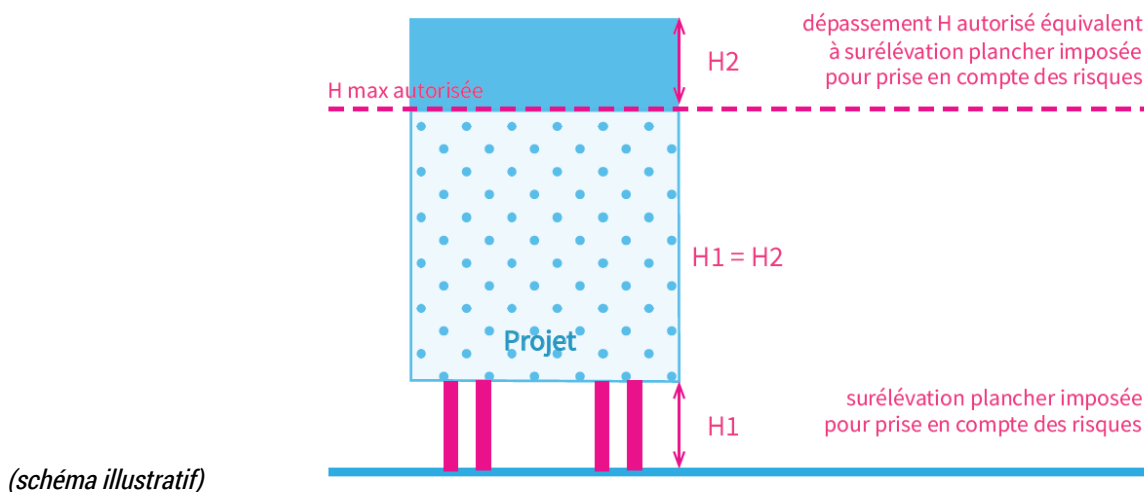
- Lorsqu'ils sont installés sur des bâtiments : la hauteur des ouvrages et accessoires de production d'électricité, des antennes relais, des antennes d'émission ou de réception (radios, télévisions, radiotéléphones) et des éoliennes, est limitée à 3,50 m au-dessus de la hauteur atteinte par la construction,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

- La hauteur des installations posées au sol n'est pas 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.

#### • 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.

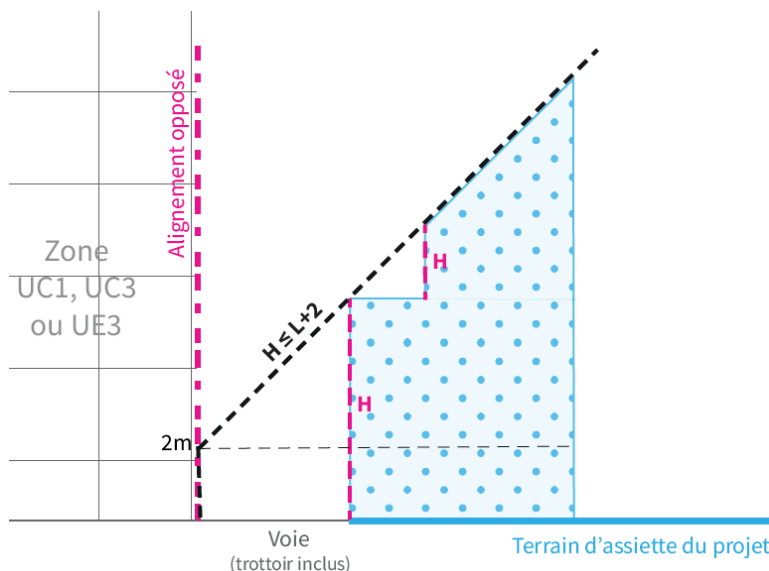
Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments protégés au titre du patrimoine, en niveaux 2 et 3, repérés sur le document graphique F2 « *Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique* ».



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

Sauf indication contraire figurant sur le document graphique *D2 « Plan des formes urbaines : hauteurs »*, la hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit rester dans la limite de la hauteur définie au point 1.

Lorsque la voie constitue une limite de zone UC1, UC3 ou UE3, la différence d'altitude entre tout point de la construction 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 augmentée de 2m ( $H \leq L+2$ ).

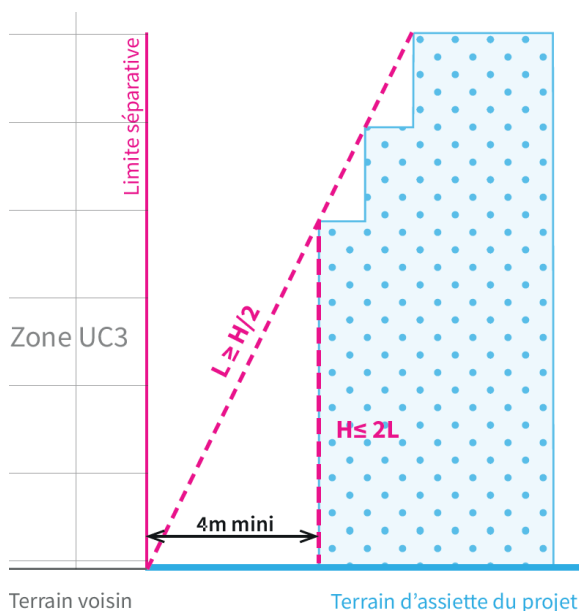


(schéma illustratif)

## 3. Hauteur par rapport aux limites séparatives

La hauteur des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée, mais doit rester dans la limite de la hauteur définie au point 1.

Toutefois, lorsque la limite située au droit de la construction projetée constitue une limite de zone UC3, 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 considérée ne doit pas dépasser deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq 2L$ ), avec un recul de 4m minimum.



(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.

La couleur de la pierre ou de l'enduit doit être choisie en référence au nuancier communal lorsqu'il existe.

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...,

#### • Ouvertures, menuiseries et occultations

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 sont adaptées à la superficie de la toiture.

#### • 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 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.

## 5.3. Caractéristiques des clôtures

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 5.3 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).



#### En limite séparative :

Lorsque le bâtiment principal est implanté en limite séparative, la construction d'un mur plein est autorisée dans le prolongement immédiat du bâtiment, soit à l'avant soit à l'arrière de celui-ci sur une longueur maximale de 5 m.

### **5.4. Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Se reporter aux dispositions de l'article 5.4 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

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

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

Toute opération de construction réalisée sur un terrain de plus de 2 000 m<sup>2</sup> doit comporter un ou plusieurs espaces communs aménagés et paysagés destinés aux résidents et aux usagers des constructions qui y sont implantées.

Ces espaces, qui peuvent être de nature minérale, végétale ou mixte, sont conçus en lien avec les différents usages de l'opération, suivant les principes développés dans les orientations d'aménagement et de programmation applicables au site. Ils peuvent notamment comprendre des aires de jeux, des squares, des placettes, des toits terrasses ouverts à la pratique de loisirs. Ils peuvent, le cas échéant, être mutualisés entre plusieurs opérations pour constituer des ensembles cohérents.

La surface consacrée à l'aménagement de ces espaces communs doit être au moins égale à :

- 10 % de la superficie du terrain lorsque celle-ci est supérieure à 2 000 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 5 000 m<sup>2</sup> ;
- 20 % de la superficie du terrain lorsque celle-ci est supérieure à 5 000 m<sup>2</sup> ;
- 35 % de la superficie du terrain en cas d'opération d'ensemble couvrant la totalité de la zone.

Les espaces communs peuvent contribuer à répondre à tout ou partie de l'objectif de végétalisation exposé au paragraphe 6.2 ci-dessous.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux unités foncières issues d'un terrain qui a déjà fait l'objet d'un permis d'aménager au cours des 10 dernières années et au sein duquel des espaces communs paysagés ont été réalisés en application des présentes prescriptions.

### **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*) :

- Au moins 35% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en surfaces végétalisées 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**

Se reporter aux règles de l'article 7 de la zone UC1.

### **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).

