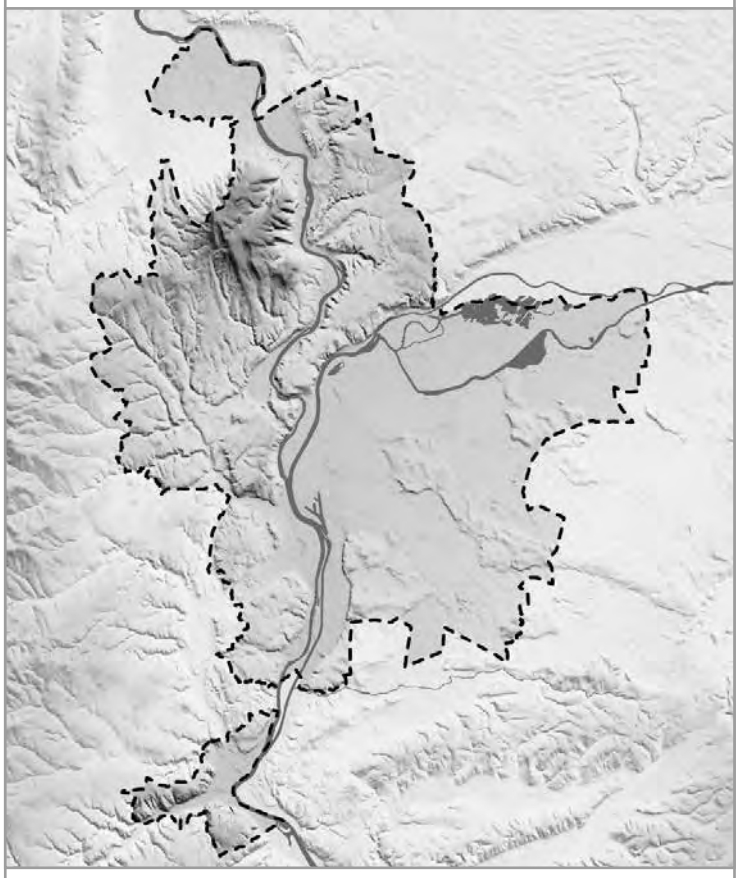


GRANDLYON
communauté urbaine

Délégation Générale au Développement Urbain
Territoires et Planification

PLAN LOCAL D'URBANISME

DOCUMENTS GÉNÉRAUX

Règlement

MISE EN COMPATIBILITE
du 25/07/2017

Agence d'urbanisme
pour le développement
de l'agglomération lyonnaise

SOMMAIRE

Chapitre 1 - Règles générales *5*

Section 1 – Champ d'application territorial du règlement du plan local d'urbanisme *7*
Section 2 – Présentation de la composition du plan local d'urbanisme *7*
Section 3 – Articulation des règles du plan local d'urbanisme avec d'autres dispositions relatives à l'occupation ou à l'utilisation du sol *8*
Section 4 – Les périmètres particuliers ayant une incidence sur les occupations et utilisations du sol *10*

Chapitre 2 - Dispositions communes à l'ensemble des zones 12

Section 1 – Champ d'application de la règle d'urbanisme *14*
Section 2 – Les différentes zones du plan local d'urbanisme *15*
Section 3 – Les prescriptions graphiques du règlement *16*
Section 4 – Les dispositions applicables à l'ensemble des zones *21*
Sous section 1 – Périmètres de risques et nuisances 21
Sous section 2 – Accès, voirie et réseaux 24
Sous section 3 – Droit à la ville pour les personnes handicapées 27
Sous section 4 – Lexique du règlement *28*

Chapitre 3 – Règlement de zones 35

Grand Lyon *(applicable à tout le territoire communautaire)* *37*
Tableau récapitulatif des zones *39*
Zone UIL *39-1*
Zone UIP *40*
Zone UL *50*
Zone USP *61*
Zone A *75*
Zone AUs.co *88*
Zone AUdif *95*
Zone N *106*

Périphérie *123*
Tableau récapitulatif des zones *125*
Zone UA *126*
Zone UB *147*
Zone UC *165*
Zone UD *185*
Zone UE *206*
Zone UI *224*
Zone UIX *242*
Zone URP *253*
Zone UV *268*
Zone UX *286*

Lyon-Villeurbanne *302*
Tableau récapitulatif des zones *304*
Zone UA *306*
Zone UAC1 ..... *324*
Zone UAC2 ..... *343-1*
Zone UAGC *343-19*
Zone UB *344*
Zone UC *364*
Zone UCA *383*
Zone UCV *394*
Zone UCZ *411-1*
Zone UI *412*
Zone ULC *428*
Zone UP *446*
Zone UR *459*
Zone URD *476*
Zone URM *491*
Zone URMA *514*
Zone URMV *536*
Zone URP *552*

Chapitre 1
RÈGLES GÉNÉRALES

Section 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique sur le territoire de la Communauté urbaine de Lyon, à l'exception des parties couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Section 2 PRESENTATION DE LA COMPOSITION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La présente section décrit sommairement le contenu, la finalité et la portée juridique de chaque pièce du dossier du plan local d'urbanisme.

§ 1. Contenu et finalité du plan local d'urbanisme :

Conformément aux articles L.123-1 et R.123-1 à R.123-9 du Code de l'urbanisme, le dossier du plan local d'urbanisme se décompose comme suit :

- rapport de présentation : il expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services et analyse l'état initial de l'environnement. Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la règle d'urbanisme. Il évalue les incidences du plan sur l'environnement.
- projet d'aménagement et de développement durable : il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la Communauté Urbaine de Lyon.
- orientations d'aménagement par quartier ou par secteur : elles permettent de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement, une restructuration ou une mise en valeur particulière.
- règlement : il comprend un document écrit et des documents graphiques qui définissent le zonage et les règles d'occupation et d'utilisation des sols applicables à chaque terrain de la Communauté urbaine. Le règlement écrit se décompose en quatre chapitres :
  - les dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire (dont le lexique des termes employés par le règlement) ;
  - les dispositions communes à toutes les zones, en transversalité, mais qui peuvent être différentes entre Lyon et Villeurbanne et les autres communes de la Communauté urbaine de Lyon ;
  - les dispositions zone par zone ;
  - la liste des servitudes d'urbanisme particulières.
- annexes : elles constituent un recueil regroupant les contraintes affectant l'occupation et l'utilisation des sols autres que celles issues du règlement du plan local d'urbanisme.

§ 2. La portée juridique du règlement du plan local d'urbanisme :

Les occupations et utilisations du sol doivent être **d'une part compatibles** avec les orientations d'aménagement par quartier ou par secteur lorsqu'elles existent, **d'autre part conformes** aux dispositions du règlement, qu'il soit écrit ou graphique.

L'autorité chargée d'instruire les demandes doit donc procéder à l'instruction et délivrer l'autorisation tant sur la base de ces deux documents que sur la base de prescriptions particulières édictées à partir d'autres législations et réglementations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol.

Section 3 ARTICULATION DES REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME AVEC D'AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES A L'OCCUPATION OU A L'UTILISATION DU SOL

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions particulières édictées au titre des législations spécifiques ci-après. Il s'agit notamment des dispositions suivantes :

§ 1. Les dispositions impératives des règles générales d'urbanisme (Code de l'urbanisme) :

- **L'article R.111-2** qui prévoit que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, ou sont situées à proximité de telles constructions (principe de réciprocité).
- **L'article R.111-3-2** qui prévoit que : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- **L'article R.111-4** selon lequel le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

  Il peut être également refusé si les accès présentent un **risque pour la sécurité des usagers** des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

  La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a. à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b. à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

  Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- **L'article R.111-14-2** dispose que « le permis de construire est délivré dans le respect des prescriptions d'environnement définies à l'article 1er de la loi n°76.629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».
- **L'article R.111-15** d'après lequel « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R.122-22 ».
- **L'article R.111-21** en vertu duquel « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

§ 2. Sursis à statuer :

a. **Articles L.111-9 et L.421-4 du Code de l'urbanisme** (relatifs à l'enquête publique et à la déclaration d'utilité publique) :

- « L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ».
- « Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération ».

b. **Article L.123-6 du Code de l'urbanisme (relatif à la prescription d'élaboration ou de révision d'un plan local d'urbanisme, combiné avec l'article L.123-13 du Code de l'urbanisme) :**

« A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délais prévus à l'article L.123-8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan ».

En outre, les dispositions de l'article L.123-13 du Code de l'urbanisme précisent : « le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une révision selon les modalités définies aux articles L.123-6 à L.123-12 ».

c. **Article L.111-10 du Code de l'urbanisme (relatif aux « périmètres d'études ») :**

« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente, et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée ».

§ 3. Les servitudes d'utilité publique :

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées dans une annexe spécifique du dossier du plan local d'urbanisme (annexe : servitudes d'utilité publique). Les règles de chaque zone du plan local d'urbanisme peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

Les zones de protection patrimoniale, architecturale, urbaine et paysagère (ZPPAUP) et les plans de protection des risques d'inondation constituent notamment des servitudes d'utilité publique.

La liste des ouvrages non soumis à servitude, mais répertoriés graphiquement, est jointe en annexe du plan local d'urbanisme à titre d'information.

§ 4. Plan d'exposition au bruit des aérodromes :

Au titre de l'article L.147-1 du Code de l'urbanisme et conformément à l'article L.147-3 du même Code, les plans d'exposition au bruit des aérodromes sont annexés au plan local d'urbanisme ; ils concernent les aérodromes de Lyon – Bron et de Lyon – Corbas et l'aéroport de Lyon – Saint Exupéry.

Dans les zones concernées par le plan d'exposition au bruit, les constructions, travaux ou ouvrages peuvent être interdits ou soumis à des dispositions particulières en fonction de leur destination et de la zone de bruit (zones A, B, C, D variant selon l'intensité du bruit) dans lesquelles elles se situent (article L.147-5 du Code de l'urbanisme).

§ 5. Conditions de l'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme (entrées de ville) :

Les dispositions de l'article L.111-1-4 relatif au recul des constructions et installations dans les espaces non urbanisés le long des autoroutes, routes express et déviations ne s'appliquent pas dès lors que le règlement du plan local d'urbanisme ou les orientations d'aménagement par secteur et par quartier prévoient des dispositions spécifiques relatives à la prise en compte par les projets de constructions ou d'installations, des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité d'urbanisme et des paysages.

§ 6. Raccordement des constructions aux réseaux :

Outre les règles édictées par le plan local d'urbanisme, il est rappelé que les raccordements des constructions aux réseaux d'eau et d'assainissement doivent également satisfaire :

a. aux **règles de salubrité et de sécurité publique** spécifiées notamment dans le Code civil, le Code de la santé publique, le Code de la construction et de l'habitation, le Code général des collectivités territoriales ;

b. au règlement sanitaire départemental ;

c. aux règlements :

   - ♦ du service public d'assainissement collectif ;
   - ♦ du service public d'assainissement non collectif dès lors qu'il existe ;
   - ♦ et au règlement du service public de l'eau.

d. aux dispositions de **l'article L.421-5 du Code de l'urbanisme** relatif à l'insuffisance des réseaux en zone constructible rappelé ci-après :

« Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés ».

Section 4 LES PERIMETRES PARTICULIERS AYANT UNE INCIDENCE SUR LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Il s'agit des périmètres visés aux articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'urbanisme et qui sont reportés en annexe du plan local d'urbanisme.

Dans ces périmètres, s'appliquent des dispositions destinées à assurer la mise en œuvre soit d'un projet urbain au moyen d'outils particuliers tel que l'outil d'urbanisme opérationnel, de financement de l'aménagement, de requalification du bâti existant ou de résorption d'îlots insalubres, soit d'actions foncières liées à ces opérations.

§ 1. Les outils du projet urbain :

a. Lotissements ayant conservé leurs règles d'urbanisme :

Les règles d'urbanisme spécifiques contenues dans les documents approuvés des lotissements sont maintenues en vigueur selon les dispositions prévues à l'article L.315-2-1 du Code de l'urbanisme.

b. Programme d'aménagement d'ensemble (PAE) :

Périmètres destinés à financer des équipements publics pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers du secteur couvert par le P.A.E.

c. Zone d'aménagement concerté (ZAC) :

Zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

§ 2. Gestion de l'habitat ancien :

a. Secteur sauvegardé :

Secteur présentant un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles bâtis ou non.

b. Résorption de l'habitat insalubre :

Périmètre destiné à une opération publique, sous maîtrise d'ouvrage locale, permettant le traitement de l'insalubrité irrémédiable par acquisition publique de terrains ou d'immeubles impropres à l'habitation dans une optique de protection, de relogement et d'amélioration des conditions de vie des occupants.

c. Périmètres de restauration immobilière :

Au sein de ces périmètres, des opérations de restauration immobilière peuvent intervenir. Elles ont comme objectif la réalisation de travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition, ayant pour conséquence la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles.

§ 3. Périmètres de protection :

a. Périmètres de zones spéciales de recherche, d'exploitation et d'aménagement coordonnées de carrières :

Ils sont établis dans une zone déterminée lorsqu'une coordination d'ensemble de l'exploitation des carrières et de la remise en état du sol est nécessaire, afin d'éviter la dégradation du milieu environnant et de permettre le réaménagement des terrains après exploitation.

b. Périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre :

En application de l'article L.571-10 du Code de l'environnement, les infrastructures de transport terrestre ont été identifiées et classées en cinq catégories par arrêtés préfectoraux qui déterminent ainsi les secteurs exposés à des nuisances sonores. Dans ces secteurs, les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement sont soumises à des prescriptions particulières de protection acoustique. Les arrêtés préfectoraux figurent en annexe du plan local d'urbanisme.

§ 4. Périmètres de préemption :

a. **Le droit de préemption urbain** est institué sur l'ensemble des zones U et AU du territoire communautaire ; en outre sont institués des périmètres de préemption urbain renforcés en application de l'article L.211-1er du Code de l'urbanisme dont la liste figure en annexe du plan local d'urbanisme.

b. En application de l'article L.142-1 du code de l'urbanisme, il est institué des zones de préemption dans les **espaces naturels sensibles du département** ; la liste des zones de préemption dans ces espaces figure en annexe du plan local d'urbanisme.

Chapitre 2
DISPOSITIONS COMMUNES Á L'ENSEMBLE DES ZONES

Section 1 CHAMP D'APPLICATION DE LA RÈGLE D'URBANISME

§ 1. Adaptations mineures (article L.123-1 du Code de l'urbanisme) :

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou sont sans effet à leur égard, en l'absence d'autres dispositions expressément prévues par le règlement de la zone concernée.

§ 2. Travaux confortatifs, d'aménagement ou de reconstruction après sinistre des constructions existantes :

a. Règle :

Sont admis dans l'ensemble des zones du présent plan local d'urbanisme :

- **les travaux confortatifs et d'aménagement** à l'intérieur du volume bâti, sur les constructions existantes, non rendues à l'état de ruine, nonobstant les dispositions des articles 3 à 11 du règlement de la zone concernée ;
- **la reconstruction à l'identique des constructions détruites après sinistre** ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, nonobstant les dispositions des articles 1 à 14 du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions). Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre (prorogeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure) ;
- **l'édification de cages d'escalier**, d'ascenseur ou de sas d'entrée d'immeuble, liée à la sécurité, à la mise en conformité ou à l'amélioration des immeubles existants, indépendamment des dispositions du règlement de la zone concernée. Des prescriptions particulières peuvent toutefois être imposées de façon à ce que ces installations ne portent pas atteinte à la composition des cours, des espaces extérieurs et des façades des immeubles.

Des implantations différentes de celles fixées à l'alinéa ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **mise en œuvre d'un ordonnancement architectural ou urbain mieux adapté** au regard de l'implantation et de la volumétrie différente des constructions environnantes ainsi que de la trame bâtie ; en outre dès lors qu'une construction est réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée différemment de la règle définie ci-dessus, elle doit être implantée en continuité de la construction existante dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- **caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction** (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux ou plusieurs limites de référence) de l'objectif d'une meilleure insertion de la construction au tissu environnant ;
- **terrain d'assiette de la construction objet de la demande grevé pour partie** d'un emplacement réservé figurant aux documents graphiques : la construction doit être implantée dans le respect de l'harmonie générale du site et du caractère des constructions et des tissus urbains environnants.

b. Prescriptions particulières (article L.123-5 du Code de l'urbanisme) :

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructions en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente recueille l'accord du Préfet et du Maire ou du Président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire ».

§ 3. Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs (Article L.111-3-2ème alinéa du Code de l'urbanisme) :

Peut également être autorisée sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

§ 4. Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation préalable ou à déclaration :

Outre les constructions soumises au régime du permis de construire, certaines occupations ou utilisations du sol doivent être soumises à autorisation préalable ou à déclaration applicable à certaines occupations ou utilisations du sol :

- **l'édification des clôtures**, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- **les installations et travaux divers**, conformément aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- **les démolitions**, conformément à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme ; toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti, ou ensemble bâti, identifié aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme, doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément au d) de l'article L.430-1 ;
- **les coupes et abattages d'arbres** dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques. Les demandes d'autorisation de défrichement ne sont pas recevables dans ces espaces boisés classés ;
- toute **destruction partielle ou totale d'un élément de paysage ou ensemble paysager localisé aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-7°** du Code de l'urbanisme.

Section 2 LES DIFFÉRENTES ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le règlement du plan local d'urbanisme distingue plusieurs grandes catégories de zones :

- **Les zones urbaines (dites zones U),** concernant les secteurs qui sont déjà urbanisés et quel que soit leur niveau d'équipement, dont l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions, sans que la délivrance des autorisations d'occupation du sol soit soumise à un aménagement particulier d'ensemble.
- **Les zones à urbaniser (dites zones AU),** correspondant à des secteurs qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâti, destinés à recevoir une extension urbaine, et qui peuvent être urbanisées à l'occasion soit d'une modification ou d'une révision du plan local d'urbanisme, ou de la réalisation d'opérations d'équipement, d'aménagement ou de construction prévues par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.
- **Les zones agricoles (dites zones A)**, recouvrant des secteurs équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles, qu'elles soient de nature agronomique, biologique ou économique**.**
- **Les zones naturelles et forestières (dites zones N),** regroupant des secteurs équipés ou non, de nature très variée, à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'une exploitation forestière, soit pour répondre à la nécessité de conserver une proportion d'espaces naturels conformément au principe d'équilibre entre l'aménagement et la protection définie à l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme.

Le règlement distingue les zones banalisées des zones spécialisées :

Dans les zones « banalisées », les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites par l'article 1 ou admises sous conditions par l'article 2 sont autorisées.

Les zones « banalisées » sont le plus souvent les zones urbaines à vocation principale d'habitation.

Les zones spécialisées sont les zones dans lesquelles les occupations et utilisations du sol admises sont **limitativement** énumérées à l'article 2 du règlement ; toute destination qui n'apparaît pas dans cette liste est par voie de conséquence interdite.

La rédaction du 1er alinéa des articles 1 et 2 est un indice précieux pour déterminer si on se trouve dans le cas d'une zone banalisée ou dans une zone spécialisée :

Dans une zone spécialisée, l'article 1 dispose : « sont interdits les constructions, travaux, ouvrages, installations, utilisations du sol **autres que ceux prévus à l'article 2 du présent règlement »**, alors même que l'article 2 précise que « sont **limitativement** autorisées sous conditions les utilisations suivantes ».

En zone banalisée, l'article 1 liste les interdictions et l'article 2 expose, sans dispositions introductives liminaires quelles sont les occupations et utilisations du sol admises sous conditions.

On retrouvera dans cette catégorie, les zones devant faire l'objet de protections particulières du fait par exemple de leur intérêt patrimonial ou écologique où les zones développant des fonctions urbaines supposant une organisation particulière et/ou un éloignement par rapport aux sites d'habitat (ex. : les zones industrielles ou les pôles commerciaux…).

Les **règles transversales** à l'ensemble des zones apparaissent dans le présent chapitre, "dispositions communes à l'ensemble des zones".

Les **règles particulières** applicables à chacune de ces zones sont regroupées dans le chapitre 3 du présent règlement, ainsi subdivisé :

- Règlement de zones applicable à l'ensemble du territoire communautaire ;
- Règlement de zones applicable aux communes périphériques ;
- Règlement de zones applicable à Lyon et Villeurbanne.

Nota Bene : dès lors qu'une zone comprend plusieurs secteurs, la règle générale de la zone s'applique à chacun d'eux, sauf lorsqu'une disposition particulière est prévue pour l'un de ces secteurs. Dans ce cas, la disposition spécifique est applicable au secteur visé en complément ou en substitution à la règle générale.

Section 3 LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT

- **Définition, valeur juridique et champ d'application :**

Les dispositions écrites et graphiques du règlement ont la même valeur juridique ; les premières citées s'articulent avec la règle écrite (en complément ou substitution) et figurent dans la légende des documents graphiques ; la présente section définit les outils utilisés, la localisation de leurs effets dans la règle et pour certains d'entre eux, les dispositions réglementaires afférentes.

Les prescriptions graphiques du règlement ont pour objet notamment l'édiction de dispositions relatives soit à la gestion de certaines destinations, soit à la protection ou à la mise en valeur d'ensembles bâtis, végétaux ou arborés, soit à la gestion de formes urbaines, soit à l'organisation et à la préservation d'éléments de la trame viaire, soit à des servitudes d'urbanisme particulières.

§ 1. Ensembles végétaux arborés ou bâtis :

- **Les éléments ou ensembles végétaux :**
  - **Ensemble à protéger :**

- **Espace boisé classé :**

Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantations d'alignements, à conserver, à protéger ou à créer.

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

- **Espace boisé classé ponctuel – arbre remarquable :**

La protection instituée au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme se limite dans ce cas à la surface couverte par le houppier.

➢ **Espaces végétalisés à créer :**

Les espaces végétalisés à créer dès lors qu'ils figurent aux documents graphiques doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale sur la totalité de leur emprise.

➢ **Espace végétalisé à mettre en valeur :**

- **Les espaces végétalisés à mettre en valeur,** localisés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés aux documents graphiques.

- **Plantation sur domaine public :**

Les plantations sur le domaine public doivent être préservées. A ce titre, tous les travaux susceptibles de compromettre la conservation des plantations sur le domaine public ne peuvent être mis en œuvre qu'à la double condition :

a. de poursuivre un objectif d'intérêt général ;

b. de compenser quantitativement les sujets abattus, dès lors que cette compensation est compatible avec les travaux projetés.

- **Terrains urbains cultivés :**

Il s'agit d'espaces situés en zone urbaine et faisant l'objet d'une protection particulière prévue à l'article L.123.1.9° du Code de l'urbanisme ; il peut s'agir par exemple de vergers ou de jardins familiaux.

Sur les terrains urbains cultivés inscrits aux documents graphiques seuls les travaux et constructions légères destinés à leur gestion, à leur mise en valeur sont autorisés.

- **Eléments ou ensembles végétaux et règles d'implantation :**

Des implantations différentes de celles fixées aux articles 6, 7 et 8 du règlement de chaque zone peuvent être autorisées ou imposées afin d'assurer la préservation d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur ».

- **Espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble :**

Les espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble, réalisés en application des dispositions d'urbanisme applicables à l'opération considérée lors de l'autorisation de construire, de lotir ou d'aménager, doivent être protégés et mis en valeur.

- **Secteurs ou éléments bâtis à préserver :**

Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés dans **les secteurs et les sous-secteurs affectés d'un indice « p »**, ainsi que les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme identifiés aux documents graphiques comme **« éléments bâtis à préserver »**, doivent être conçus pour contribuer à la préservation des caractéristiques culturelles, historiques ou écologiques des constructions ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière ou le secteur.

Des implantations différentes de celles fixées aux articles 6, 7 et 8 du règlement de chaque zone peuvent être autorisées ou imposées pour assurer la prise en compte de constructions protégées au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que les espaces végétalisés organisant l'unité foncière.

Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques sous la légende « éléments bâtis à préserver » sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation :

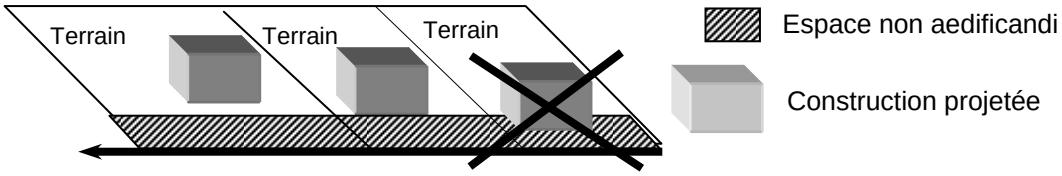
a. des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments ;

b. de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière.

§ 2. Gestion des formes urbaines :

- **Espace non aedificandi :**

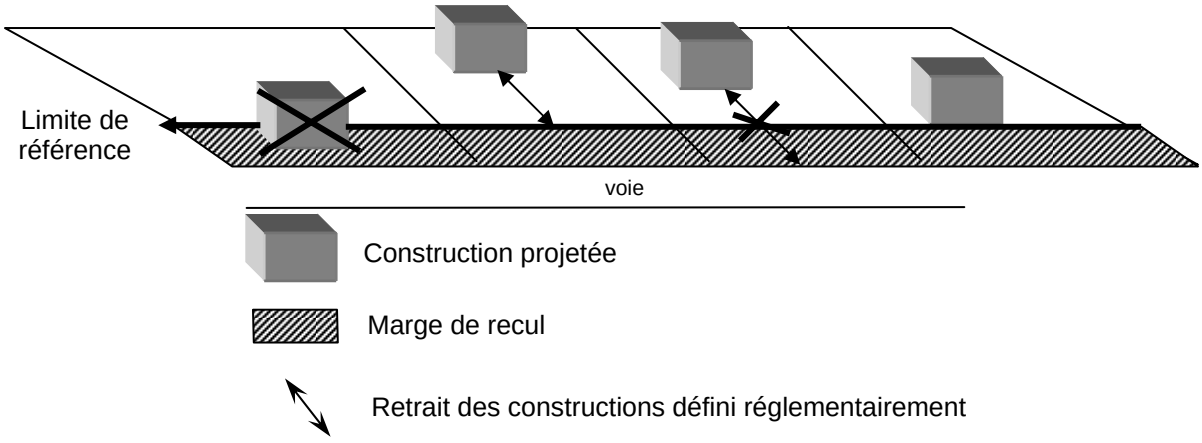
Il s'agit d'une emprise définie graphiquement interdisant l'implantation de toute construction y compris les parties enterrées (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) mais non compris les clôtures.



- **Marge de recul :**

Il s'agit d'emprises définies graphiquement à l'intérieur desquelles toute construction est interdite y compris les constructions enterrées (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée), mais non compris les clôtures.

La marge de recul constitue une limite de référence au sens de l'article 6 de la zone concernée.

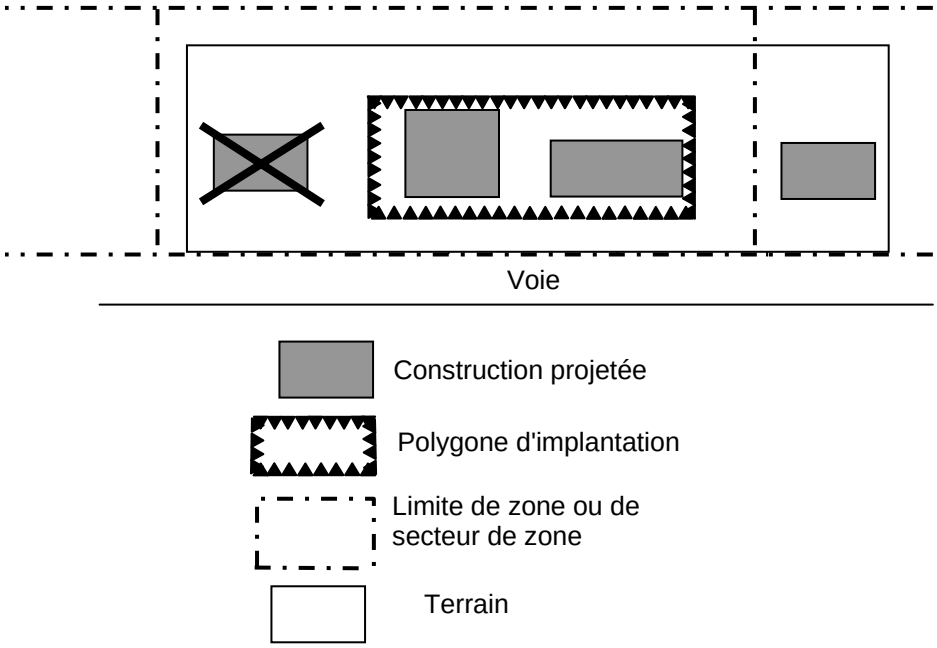


- **Polygone d'implantation :**

Il s'agit d'une emprise graphique à l'intérieur de laquelle les constructions doivent être implantées.

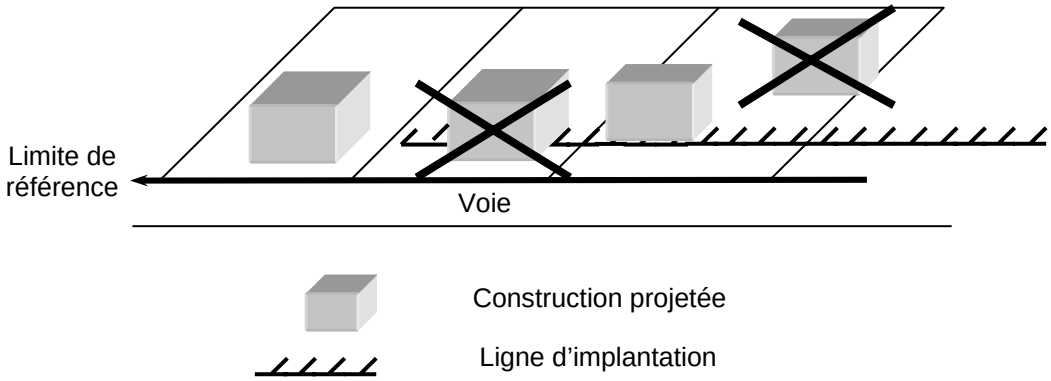
Dans les zones ou secteurs de zone pour lesquelles les polygones d'implantation sont délimités aux documents graphiques et sauf dispositions contraires du règlement de zone, les constructions, travaux ou ouvrages dépassant de plus de 0,60 mètre le sol naturel ne sont autorisés qu'à l'intérieur de la délimitation de leur emprise. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées dès lors qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter leur emprise au sol existante de plus de 5 %.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, travaux, ouvrages, relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement et aux clôtures.



- **Ligne d'implantation :**

Lorsqu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties de constructions non enterrées, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.



- **Prescriptions de continuité ou de discontinuité obligatoire :**

Dès lors qu'est inscrit aux documents graphiques :

- une **prescription de continuité obligatoire**, les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ; toutefois, dans les opérations d'ensemble, l'ordre continu des constructions peut être interrompu dès lors que ladite interruption autorise le débouché sur une voie publique ou privée de la desserte interne à l'opération projetée ;
- une **prescription de discontinuité obligatoire**, les constructions doivent être implantées en ordre discontinu.

§ 3. Organisation et mise en valeur de la trame viaire :

- **Cheminement à préserver :**

Les cheminements à préserver doivent être maintenus dans leur fonction tout en admettant une adaptation de leur tracé.

- **Débouché piétonnier ou débouché de voirie :**

Dès lors que figurent aux documents graphiques des débouchés piétonniers ou des débouchés de voirie, la conception des voies et cheminements doit prendre en compte ces prescriptions quant à leur tenant et aboutissant, avec une tolérance de plus ou moins 5 mètres par rapport au positionnement prévu dans les documents graphiques.

§ 4. Gestion de certaines destinations :

La nomenclature des destinations figure dans le lexique du présent règlement :

- **« Linéaire artisanal et commercial » et « linéaire toutes activités » :**

Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme :

- **« linéaire artisanal et commercial »** : doit être obligatoirement affecté à des activités artisanales et commerciales, ou cafés, ou restaurants, ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif ; sont interdits les bureaux et services autres que ceux mentionnés ci-dessus.

- **« linéaire toutes activités » :** doit être obligatoirement affecté à des commerces, bureaux ou services, activités artisanales ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire et, pour les communes autres que Lyon et Villeurbanne, s'établit sur une profondeur minimale de 10 mètres à compter de la façade de la construction ; toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage… .

- **Axe tertiaire :**

Les constructions, travaux, ouvrages édifiés le long des voies visées par un axe tertiaire peuvent être affectés à des bureaux, nonobstant le seuil indiqué dans le règlement de la zone concernée.

- **Alignement de bureaux :**

Les constructions, travaux, ouvrages édifiés le long des voies visées par un alignement de bureaux peuvent être affectés à des bureaux, dès lors que ceux-ci sont liés à une activité économique.

- **Richesse du sol et du sous-sol :**

Dans ce périmètre sont autorisés les constructions, travaux, ouvrages ou outillages à destination de carrières.

§ 5. Servitudes d'urbanisme particulières :

La liste des servitudes d'urbanisme particulières, identifiées ci-après, figure dans les dossiers communaux :

a. Les éléments bâtis à préserver (article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme) ;

b. Les emplacements réservés (article L.123-1 8° du Code de l'urbanisme) pour :

- équipement public ou d'intérêt général ;
- espace vert ou terrain de sport public ;
- voirie ;
- cheminement piéton et cycliste.

c. Les secteurs de mixité sociale (article L.123-1 16e du Code de l'urbanisme) :

c.1. Règle générale

Dans les secteurs identifiés dans le document graphique du règlement de PLU, au titre de l'article L.123-1 16° du code de l'urbanisme comme « secteurs de mixité sociale », un pourcentage minimum de la surface hors-œuvre nette (SHON) totale des programmes de construction ou d'aménagement (lotissement, AFU…), à destination d'habitation, doit être affecté à des logements à usage locatif financés par des prêts aidés (ou conventionnés) par l'État ci-après : PLAI, PLUS, PLS ou dispositif équivalent à intervenir.

Ce pourcentage et les catégories de logements à usage locatif sociaux à réaliser, établies en fonction de leurs modalités de financement (PLAI, …), varient en fonction de la taille du programme de construction ou d'aménagement, déterminée par la SHON totale de celui-ci affectée à l'habitation, dans les conditions définies par le tableau figurant dans l'annexe « servitudes d'urbanisme particulières » sous la rubrique « secteurs de mixité sociale article L.123-1 16°) ».

c.2. Champ d'application de la règle et définitions

Ces dispositions sont opposables aux programmes de construction ou d'aménagement, à destination d'habitation, ou à destination mixte pour la valeur de la SHON affectée à l'habitat, autorisés à compter de la date d'approbation de la modification nº 6 du plan local d'urbanisme.[1]

Les catégories de logements auxquelles l'obligation s'applique sont les logements définis par l'article R.111-1-1 du code de la construction et de l'habitation, qui dispose en son deuxième alinéa, que *« constituent des bâtiments d'habitation au sens du présent chapitre les bâtiments ou partie de bâtiments abritant un ou plusieurs logements, y compris les foyers, tels que les foyers de jeunes travailleurs et les foyers pour personnes âgées, à l'exclusion des locaux destinés à la vie professionnelle lorsque celle-ci ne s'exerce pas au moins partiellement dans le même ensemble de pièces que la vie familiale et des locaux auxquels s'appliquent les articles R.123-1 à R.123-55, R.152-4 et R.152-5 ».*

La servitude définie au présent article s'applique :

- aux constructions nouvelles,
- aux travaux d'aménagement, d'extension, de surélévation des constructions existantes,

développant par création et/ou changement de destination de surfaces bâties, une SHON affectée à l'habitation égale ou supérieure aux seuils édictés dans le tableau figurant dans l'annexe « Servitudes d'urbanisme particulières », sous la rubrique « Secteur de mixité sociale, article L.123-1 16e ».

[1] Rappel : elles s'appliquent pour toutes les autorisations successives liées au projet (permis de construire initial et permis de construire modificatif délivrés à compter de l'opposabilité de la modification n° 6)

c.3. Modalités de réalisation de la servitude

La servitude de mixité sociale est mise en œuvre :

- soit par la réalisation directe du programme de logements locatifs aidés ;

- soit par la cession du terrain d'assiette sur lequel sera construit ledit programme de logements locatifs aidés à un des organismes énumérés à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation.

d. Les servitudes de constructibilité restreinte (article L.123-2 a) du Code de l'urbanisme) repérées aux documents graphiques sous la légende « périmètres d'attente de projet » ;

e. Les emplacements réservés pour programme de logements (article L.123-2 b) du Code de l'urbanisme) ;

f. La localisation préférentielle pour équipements (article L.123-2 c) du Code de l'urbanisme) ;

g. Les espaces boisés ponctuels (arbres remarquables) (article L.130-1 du Code de l'urbanisme).

Section 4 LES DISPOSITIONS ÉCRITES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des zones et secteurs de zones, du présent règlement, sauf indication contraire. Toutefois, dès lors que des prescriptions particulières sont édictées aux articles correspondants dans les règlements de zone et qui ne leur sont pas contraires, celles-ci complètent ou se substituent aux règles fixées ci-après.

Sous section 1 Périmètres de risques et nuisances

1.1 Périmètres de risques

1.1.1 Risques technologiques

Les secteurs faisant l'objet de protections particulières concernant les risques technologiques sont repérés dans les documents graphiques du plan local d'urbanisme par les périmètres :

- ZPR : périmètre de protection rapprochée ;
- ZPE : périmètre de protection éloignée ;
- ZPE1 : périmètre de protection éloignée spécifique ;
- ZP : périmètre de protection.

Dans chacun de ces périmètres, une réglementation particulière vient limiter restrictivement les dispositions courantes applicables dans chaque zone du plan local d'urbanisme.

Rappel :
L'article R111-2 du code de l'urbanisme est cumulativement applicable aux occupations et utilisations des sols (OUS) soumises aux prescriptions édictées ci-après, dans les périmètres des risques technologiques. Il dispose que « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations* ».

a. dans les périmètres ZPR (protection rapprochée) :

Sont interdits :

- la construction d'immeubles de grande hauteur (au sens de l'article R.122-2 du Code de la construction et de l'habitation) ;
- les nouveaux établissements recevant du public ainsi que les nouvelles installations ouvertes au public ;
- les constructions nouvelles à destination de commerces, d'habitation ou de services ;
- les constructions nouvelles à destination de bureaux, à l'exception de celles directement liées et nécessaires aux activités industrielles existantes ;
- les constructions nouvelles à destination industrielle dont l'activité apporte un risque technologique susceptible d'étendre le périmètre de la zone ;
- l'extension des constructions existantes si leur destination ou leur affectation correspond à l'une de celles interdites, sauf s'il s'agit d'une extension très mesurée et qui ne change pas la destination des constructions ;
- la reconstruction des constructions existantes si leur destination ou leur affectation correspond à l'une de celles interdites ;
- la création de nouveaux axes de communication ferroviaire ou routière, non confinés et non protégés, sauf lorsqu'une étude particulière montre qu'il existe d'autres solutions apportant une protection au moins équivalente et à l'exception des voies de desserte permettant l'intervention des secours en cas de sinistre.

Toutefois, à l'intérieur de la délimitation de l'emprise de l'OPAH - RU, conformément à la délibération de la commune de Pierre Bénite du 2 octobre 2012, sont admis nonobstant toute disposition contraire des alinéas ci-dessus :

- la reconstruction des constructions détruites volontairement, existantes à la date d'approbation de la modification numéro 10 du plan local d'urbanisme du Grand Lyon, dès lors :

  ◊ Qu'elles sont situées à l'intérieur de la délimitation de l'emprise du périmètre précité.

  ◊ Que la surface de plancher ainsi engendrée n'excède pas la surface de plancher détruite ;

  ◊ Qu'elle ne s'accompagne d'aucun changement de destination à l'exception de la destination commerciale ou de services rentrant dans les ERP de 5ème catégorie, pour les constructions ou parties de construction existantes et non affectées à la date d'approbation de la modification numéro10.

  ◊ Qu'elle contribue à améliorer la sécurité des occupants et à réduire la vulnérabilité des biens ainsi reconstruits relativement à l'état antérieur.

- les travaux d'aménagement, d'extension, de surélévations mesurées des constructions existantes à la date d'approbation de la modification numéro 10, dès lors :

  ◊ Que la surface de plancher engendré n'excède pas la surface de plancher détruite.

  ◊ Qu'ils contribuent à améliorer la sécurité des occupants et à réduire la vulnérabilité des biens ainsi aménagés.

  ◊ Qu'ils ne s'accompagnent d'aucun changement de destination à l'exception de la destination commerciale ou de services rentrant dans les ERP de 5ème catégorie, pour les constructions existantes et non affectées à la date d'approbation de la modification numéro 10.

b. dans les périmètres ZPE (protection éloignée) :

Sont interdits :

- la construction d'immeubles de grande hauteur (au sens de l'article R.122-2 du Code de la construction et de l'habitation) ;
- les nouveaux établissements recevant du public ainsi que les nouvelles installations ouvertes au public, sauf s'il s'agit d'établissements autres que de plein air, relevant de la 5ème catégorie (au sens de l'article R.123-19 du Code de la construction et de l'habitation) ;
- les constructions nouvelles à destination de commerces, d'habitation ou de services, dont le coefficient d'occupation du sol global est supérieur à 0,15 ;
- les constructions nouvelles à destination de bureaux dont le coefficient d'occupation du sol global est supérieur à 0,15 ;
- les constructions nouvelles à destination industrielle dont l'activité apporte un risque technologique susceptible d'étendre le périmètre de la zone ;
- l'extension des constructions existantes si leur destination ou leur affectation correspond à l'une de celles interdites, sauf s'il s'agit d'une extension très mesurée et qui ne change pas la destination des constructions ;
- la reconstruction des constructions existantes si leur destination ou leur affectation correspond à l'une de celles interdites ;
- la création de nouveaux axes de communication ferroviaire ou routière, non confinée et non protégée, sauf lorsqu'une étude particulière montre qu'il existe d'autres solutions apportant une protection au moins équivalente et à l'exception des voies de desserte permettant l'intervention des secours en cas de sinistre.

c. dans le périmètre ZPE1 (protection éloignée spécifique)

Sont interdits :

- la construction d'immeubles de grande hauteur au sens de l'article R.122-2 du code de la construction et de l'habitation ;
- les établissements recevant du public ;
- les constructions nouvelles à destination de commerces, d'habitations, de bureaux ou de services dès lors qu'elles ont pour effet, sur le territoire concerné :
    - d'augmenter la population totale exposée au risque ;
    - d'entraîner une densification de l'occupation dudit territoire ;
- les constructions nouvelles à destination industrielle dont l'activité apporte un risque technologique susceptible d'étendre le périmètre de la zone ;
- l'extension des constructions existantes si leur destination ou leur affectation correspond à l'une de celles interdites, sauf s'il s'agit d'une extension très mesurée et qui ne change pas la destination desdites constructions ;
- la reconstruction des constructions existantes si leur destination ou leur affectation correspond à l'une de celles interdites ;
- la création de nouveaux axes de communication ferroviaire ou routière, non confinés et non protégés sauf lorsqu'une étude particulière démontre la compatibilité du projet au regard des risques affectant la zone, à l'exception des voies de desserte de la zone ou permettant l'intervention des secours en cas de sinistre.

d. dans le périmètre ZP (protection) :

Sont interdits :

Les constructions, travaux ou ouvrages dont la destination ou l'affectation suppose une occupation humaine rendant l'évacuation difficile au regard des phénomènes dangereux redoutés (tels que stade de jeux, complexe de loisirs, établissements recevant du public selon leur affectation, notamment établissements hospitaliers, pénitentiaires, certains établissements d'enseignement…).

1.1.1 Risques d'inondation :

La prévention des risques d'inondation est organisée autour de plusieurs statuts de protection qui comportent :

1.1.1.1 Les Plans de Prévention des Risques (P.P.R.) qui regroupent :

a. le Plan des Surfaces Submersibles (P.S.S.) concernant des cours d'eau domaniaux du Rhône et de la Saône, valant depuis le décret n°95-1089 du 5 octobre 1995, Plans de Prévention des Risques (P.P.R.) ;

b. les Plans de Prévention des Risques concernant des cours d'eau non domaniaux. L'ensemble des dispositions qui s'y rattachent sont répertoriées dans l'annexe « servitudes d'utilité publique » leur correspondant.

1.1.2.2 Les Zones de Prévention des Risques d'Inondation repérées graphiquement sous la légende « inondation : ruisseaux non domaniaux » couvrant l'ensemble des cours d'eau non domaniaux du territoire de la Communauté urbaine de Lyon.

Les zones de prévention des risques d'inondation ont été établies en application de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme afin d'assurer la prise en compte de ces risques dans le Plan Local d'Urbanisme. Les périmètres concernant ces zones de prévention sont repérés aux documents graphiques sous la légende « inondation : ruisseaux non domaniaux », **et les dispositions qui s'y rattachent sont détaillées ci-après :**

1.1.2.2.1 Règle générale :

Dans les zones de prévention des risques d'inondation les occupations et utilisations du sol suivantes sont limitativement admises :

Les règles édictées ci-après viennent compléter ou se substituer notamment aux dispositions des articles 1, 2, 9 et 10 des règlements de zone :

- **La reconstruction après sinistre (à l'exception des sinistres ayant pour fait générateur une inondation) des constructions détruites accidentellement ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeubles** ; toutefois, le permis de construire doit être déposé dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre.
  Ce délai n'est pas opposable en présence de cas fortuit, de force majeure ou de fait d'un tiers.
  En outre la sécurité des personnes doit être assurée et la vulnérabilité des biens (rehaussement du plancher habitable, adaptation des matériaux et équipements) réduite.
- **Les travaux confortatifs sur les constructions ou ouvrages existants** à la condition de ne pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux.
- **Les changements de destination ou d'affectation des constructions existantes** s'ils s'accompagnent d'une diminution du nombre des personnes présentes de façon permanente dans la construction.
- **L'extension mesurée des constructions existantes** sans augmentation de l'emprise au sol des bâtiments. Dans ce cas, la hauteur des constructions édictée à l'article 10 peut être majorée de 2 mètres par rapport à la hauteur de la construction existante, nonobstant les dispositions dudit article.
- **La reconstruction des clôtures existantes** sous réserve de la prise en compte des impératifs d'écoulement des eaux.
- **Les constructions, travaux ou ouvrages relatifs aux équipements techniques ou de sécurité** nécessaires à la prévention des crues et à la gestion des cours d'eau.
- **Les affouillements ou exhaussements de sol** liés à des travaux, constructions ou ouvrages autorisés sur le site sous réserve de la prise en compte du risque et de l'amélioration des conditions de l'écoulement des eaux.
- **Les voiries ou accès publics ou privés**, ainsi que les cheminements piétons sous réserve de la gestion adaptée des conditions d'écoulement des eaux.
- **Les travaux d'entretien courants ou confortatifs des berges** (curage, nettoyage) à condition de ne pas entraîner une aggravation du risque.

1.1.2.2.2 Règles particulières : dispositions relatives à l'ensemble des cours d'eau non domaniaux :

Les constructions doivent respecter **un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau.** Cette règle peut ne pas être appliquée ou des prescriptions différentes peuvent être imposées :

- pour les constructions travaux ou ouvrages constituant des équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la présence des cours d'eau ;
- dès lors qu'une implantation différente n'est manifestement pas susceptible de porter atteinte à la sécurité des personnes et à la pérennité des constructions ainsi édifiées ;
- dès lors que les cours d'eau sont canalisés.

1.1.3 Risques liés aux mouvements de terrain :

1.1.3.1 Zones de prévention

La prévention de risques de mouvement de terrain est intégrée au plan local d'urbanisme par le biais de l'identification d'un périmètre figurant sous la légende « zone de prévention ».

Les terrains situés à l'intérieur de la délimitation de leur emprise présentent, en raison de leur pente, de la nature du sol et du sous-sol, des conditions hydrauliques de la zone, un risque de mouvement de terrain qu'il convient de prendre en compte.

Sur les terrains compris dans ces zones, les occupations et utilisations du sol doivent garantir la stabilité géotechnique des constructions projetées et de leur environnement (constructions, terrains…), et ne doivent pas constituer un obstacle aux régimes hydrauliques superficiels et souterrains.

Le pétitionnaire expose dans le dossier de demande de permis de construire, les moyens mis en œuvre pour que la construction, le travail ou l'ouvrage objet de la demande respecte les prescriptions édictées à l'alinéa précédent.

Règlements municipaux pris en application du pouvoir de police du Maire : par ailleurs les occupations ou utilisations du sol doivent respecter les prescriptions des règlements municipaux pris en application du pouvoir de police du Maire.

1.1.3.2 Zone de vigilance : information des pétitionnaires

Avertissement : les dispositions ci-après du présent paragraphe sont communiqués à titre de simple information en direction des maître d'ouvrage et des maîtres d'œuvre : ainsi une étude géotechnique n'est pas requise du seul fait du classement en zone de vigilance.

Il s'agit de terrains dont la pente est généralement supérieure ou égale à 15 %. Ces zones sont indiquées aux documents graphiques sous la légende « mouvements terrain – zones de vigilance ».

Il est rappelé aux pétitionnaires que **toute construction doit y être édifiée dans les règles de l'art**, conformément au Code de la construction et de l'habitation.

1.2 Nuisances liées aux activités industrielles, artisanales, scientifiques et techniques :

Les constructions à destination industrielle, technique, scientifique ou artisanale doivent être conçues (qu'elles fassent ou non l'objet d'un classement au titre de la loi de 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement), afin de prévenir toute incommodité pour le voisinage et d'éviter, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, tout risque d'insalubrité ou de dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens et à l'environnement conformément à l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction d'une part, de la nature et de l'importance de la nuisance et d'autre part, des composantes de l'environnement urbain dans lequel la construction est implantée.

Sous section 2 Accès, voirie et réseaux

Les dispositions des articles ci-dessous s'appliquent à l'ensemble des zones du règlement communautaire (Lyon, Villeurbanne et les communes de la périphérie).

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante ménagée sur un fonds voisin, en application des articles 682 et suivants du Code civil.

2.1 Article 3 – Accès et voirie

3.1 Accès

3.1.1 Définition

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

3.1.2 Règle générale

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

a. la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;

b. la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic…) ;

c. le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés…) ;

d. les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

En outre, les 5 premiers mètres des chemins ou voies localisés sur le terrain d'assiette d'une construction et assurant la desserte automobile interne depuis l'accès doivent présenter une pente maximale de 5 %.

Cette disposition n'est pas applicable aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

3.2 La voirie

3.2.1 Définition

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

3.2.2 Règle générale

3.2.2.1 Les voiries existantes

Les voiries existantes doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour desservir les constructions projetées afin de permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2.2.2 Les voiries nouvelles

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasse.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie, et notamment des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Les voiries nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 4,50 mètres ; dans les zones UI et UX, les voiries internes et principales doivent disposer d'une largeur de chaussée hors stationnement d'au moins 7 mètres, et 4,50 mètres pour les autres voiries.

Toutefois, une largeur inférieure peut être admise sous réserve du respect de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme dès lors que ladite voie dessert au plus deux constructions, comprenant au plus deux logements.

En outre, la voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit :

a. bénéficier d'au moins deux accès sur la voirie existante, dont la localisation est déterminée sur le fondement du fonctionnement et de la composition de la trame viaire environnante ;

b. contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

- **Voirie en impasse :**

L'aménagement de toute voirie en impasse peut être admis :

a. pour les voies représentées en impasse aux documents graphiques ;

b. pour les opérations de 5 lots ou de 5 constructions au plus, dès lors qu'elles n'excèdent pas 10 logements[1],

c. pour les opérations réalisées successivement dès lors que les conditions juridiques et techniques de leur raccordement ultérieur sont réunies ;

d. en cas d'impossibilité technique démontrée, ou liée à la configuration des lieux, ou en présence d'une servitude d'urbanisme édictée par le règlement.

Toute voirie en impasse doit être aménagée pour assurer le retournement aisé des véhicules, dès lors qu'elle dépasse 60 mètres. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Les voies en impasse ne disposant pas d'une aire de retournement, doivent présenter un aménagement adapté (3 m² minimum) au stockage des ordures ménagères. Dans tous les cas, les caractéristiques de la voie et de ses aménagements doivent satisfaire aux exigences techniques de l'annexe sanitaire « propreté » du PLU.

- **Pans coupés :**

A l'occasion des constructions nouvelles, des pans coupés peuvent être imposés aux angles des voies, pour permettre une meilleure visibilité.

3.2.3 Règles particulières

3.2.3.1 Cheminement à préserver

Les cheminements à préserver repérés aux documents graphiques doivent être maintenus dans leur fonction, une adaptation de leur tracé étant toutefois admise.

3.2.3.2 Débouché de voirie et piétonnier

Dès lors que figurent aux documents graphiques des débouchés piétonniers et des débouchés de voirie, la conception des voies et cheminements doit prendre en compte ces prescriptions, quant à leur tenant et aboutissant, avec une tolérance de plus ou moins 5 mètres par rapport à l'implantation prévue dans les documents graphiques.

3.2.3.3 Plan masse

Dans les secteurs de plan masse, les voiries nouvelles, les cheminements piétonniers et cyclables doivent être conçus dans leur tracé et leurs débouchés en compatibilité avec les indications ou dans le respect des prescriptions inscrites au plan masse. Dans le cas où de telles indications ne sont pas inscrites au plan masse, il y a lieu d'appliquer les dispositions définies aux paragraphes ci-dessus.

2.2 Article 4 – Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution du réseau public d'eau potable.

Toute construction, travail, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

Lorsque les besoins industriels ne peuvent être assurés par le réseau public d'eau potable, il est possible de recourir au pompage autonome dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux domestiques

Dans les **zones d'assainissement collectif définies dans le document graphique,** toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Dans les **zones d'assainissement non collectif définies dans le document graphique**, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur, est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetée.

4.2.2 Eaux non domestiques (eaux industrielles, eaux de nappe, eaux de refroidissement…)

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à **un arrêté d'autorisation de déversement**, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Dans **les zones d'assainissement non collectif**, l'assainissement non collectif doit être conforme aux règles techniques en vigueur et répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

4.3 Eaux de drainage des terrains

Le rejet des eaux de drainage des terrains dans le réseau n'est pas admis.

Toutefois, le rejet de ces eaux peut être autorisé ou imposé lorsqu'il contribue à la réduction des mouvements de terrain dans les secteurs ainsi identifiés.

4.4 Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.

En l'absence de réseau, des dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

Dans les **zones pourvues d'un réseau**, il n'existe pas d'obligation de collecte et de traitement des eaux pluviales par la Collectivité. Toutefois, en cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

Dans **les zones de limitation de l'imperméabilisation et de maîtrise des eaux de ruissellement**, délimitées dans les annexes sanitaires, toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

4.5 Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

4.6 Réseaux de télécommunication et de télédiffusion

Tout immeuble collectif doit être équipé :

a. soit d'une antenne collective et d'un réseau de vidéo communication conforme aux réglementations techniques en vigueur ;

b. soit d'un branchement au réseau câblé.

Sous section 3 Droit à la ville pour les personnes handicapées

Toute construction doit prendre en compte l'accès à la ville par les personnes handicapées (mobilité réduite, déficience visuelle, etc.), qu'il s'agisse de l'aménagement ou de la construction de nouveaux logements, de réalisation d'accès, de circulation piéton ou de stationnement, dans le respect des lois et règlements afférents à ce domaine.

Les constructions neuves ou réhabilitations lourdes de logements collectifs, d'établissements recevant du public, ou de programmes de bureaux, ainsi que la voirie et les cheminements desservant ces immeubles, doivent être conformes aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. Les voies doivent notamment répondre aux normes minimales en vigueur concernant la circulation des handicapés moteurs (article R.111-18 du Code de la construction et de l'habitation).

Des dispositions différentes du règlement de la zone concernée, relatives à la densité des constructions (article 9 et 14), à leur implantation (articles 6, 7, 8), à leur hauteur (article 10), ou aux linéaires commerciaux et artisanaux ou toutes activités (article 2), peuvent être admises pour la construction, l'aménagement, l'extension ou la surélévation de logements effectivement destinés à être occupés par des personnes handicapées.

Tous les logements accessibles par ascenseur ou en rez-de-chaussée doivent être adaptables, conformément aux dispositions légales.

En outre, dans les programmes d'au moins 35 logements, réalisés en une ou plusieurs tranches, un logement et une place de stationnement au moins sur 35 devront être adaptés aux personnes handicapées et être susceptibles de répondre à toutes les pathologies.

Dans le cas de réhabilitation de locaux commerciaux, l'adaptation des accès à l'intention des personnes à mobilité réduite, en fonction de la dimension, des capacités d'accueil et de la configuration des locaux peut être exigée.

Sous section 4 Lexique du règlement

Les définitions et schémas figurant dans le lexique apportent des précisions sur des termes ou des notions développées dans le règlement.

Assainissement individuel ou autonome :

Filière d'assainissement réalisée sur une parcelle privée pour une habitation individuelle, composée d'un pré-traitement, d'un traitement et d'une évacuation dans le milieu environnant conforme à la réglementation en vigueur.

Acrotère :

Elément d'une façade, situé au-dessus de la limite externe de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.

Baie :

Ouverture en façade permettant l'éclairage des pièces et des vues à l'extérieur à partir de la position debout sur le plancher du local. Toutefois, une ouverture située à plus de 2,60 mètres en rez-de-chaussée et de 1,90 mètre en étage d'un plancher ou d'une porte ne constitue pas une baie.

Clôture :

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

Lorsque la clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables absorbent la déclaration de clôtures et en tiennent lieu.

Coefficient d'emprise au sol :

Il s'agit du rapport de la surface d'emprise au sol[2] de l'ensemble des constructions (existantes + projetées) à la surface du terrain d'assiette du projet.

Constructions :

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondation (article L.421-1 du Code de l'urbanisme), indépendamment de la destination ;
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois, les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

Constructions à destination agricole :

Constructions correspondant notamment aux locaux affectés au matériel, aux animaux et aux récoltes ainsi qu'au logement de l'agriculteur et de sa famille.

Constructions annexes :

Constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale et lui étant ou non accolée, tels que les garages, les abris de jardin, les celliers, les piscines. Les constructions annexes bénéficient parfois de règles spécifiques dans le règlement de la zone concernée.

[2] Voir la rubrique « emprise au sol ».

Contrôle de division (article L.123-1-1 du Code de l'urbanisme) :

Dans les zones où ont été fixées un ou des COS, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Si le COS applicable au terrain est augmenté après division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du 1er alinéa est calculée en appliquant le COS existant à la date de la délivrance du permis de construire.

Si le COS applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le COS existant à la date de la division.

En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au 1er alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors œuvre nette des bâtiments existant sur la ou les parcelle(s) concernée(s). L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au 1er alinéa.

Cour commune :

Une servitude de cour commune établie conformément aux dispositions de l'article L.451-1 du Code de l'urbanisme permet de déroger aux dispositions du règlement relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, en y substituant les dispositions de l'article 8 du règlement de la zone concernée.

Destinations :

La liste par destination n'est pas exhaustive.

- **Artisanat** (non alimentaire et ouvert au public, tel que défini dans la circulaire du 20 mars 1993) :
  - coiffure, soins esthétiques et soins corporels ;
  - cordonnerie ;
  - photo ;
  - reprographie, imprimerie, photocopie ;
  - optique ;
  - fleuriste ;
  - serrurerie ;
  - pressing, retouches, repassage;
  - toilettage ;
  - toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation… ;
- **Bureaux (activités tertiaires) et services :**
  - bureaux et activités tertiaires ;
  - médical et paramédical : laboratoire d'analyses, professions libérales médicales ;
  - sièges sociaux ;
  - autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert comptable, écrivain public, éditeur, etc. ;
  - bureau d'études : informatique, etc. ;
  - agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école, etc. ;
  - prestations de services aux entreprises : nettoyage ;
  - établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ;

- locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas ;
- cafés et restaurants ;

- **Commerces** :
  - commerce alimentaire :
    - alimentation générale ;
    - boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
    - boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;
    - caviste ;
    - produits diététiques ;
    - primeurs ;
  - commerce non alimentaire :
    - équipement de la personne :
      - chaussures ;
      - lingerie ;
      - sports ;
      - prêt-à-porter (féminin, masculin, et enfants) ;
    - équipement de la maison :
      - brocante ;
      - gros et petit électroménager ;
      - gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau) ;
      - quincaillerie ;
      - tissus ;
      - vaisselle et liste de mariage ;
    - automobiles – motos –cycles :
      - concessions, agents, vente de véhicule, etc. ;
      - station essence ;
    - loisirs :
      - sports hors vêtements (chasse, pèche, etc.) ;
      - musique ;
      - jouets, jeux ;
      - librairie, bouquiniste, papeterie ;
    - divers :
      - pharmacie hors CDEC ;
      - tabac ;
      - presse ;
      - cadeaux divers ;
      - fleuriste, graines, plantes ;
      - horlogerie, bijouterie ;
      - mercerie ;
      - maroquinerie ;
      - parfumerie ;

- galerie d'art ;
- animalerie ;

- **Entrepôts** ;
- **Exploitation agricole :** Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

L'appréciation du lien direct du projet de construction avec l'exploitation agricole s'effectue selon le faisceau de critères suivants :

a. caractéristiques de l'exploitation (l'étendue d'exploitation s'apprécie par rapport aux surfaces minimum d'installation (SMI) ou autre unité de référence définie par les lois d'orientation agricole : on admettra dans le cas général que, dans l'hypothèse d'une association d'exploitants, la surface mise en valeur est au moins égale à la SMI (ou unité de référence) multipliée par le nombre d'associés) ;

b. configuration et localisation des bâtiments ;

c. l'exercice effectif de l'activité agricole : elle doit être exercée à titre principal.

En toute hypothèse, il appartient au demandeur d'apporter la preuve de l'affectation agricole.

Par ailleurs, sont considérés comme activité agricole au sens de la présente définition :

a. d'aménagement de gîtes ruraux qui doit toutefois être étroitement lié aux bâtiments actuels dont il doit constituer soit une extension mesurée, soit un changement limité de destination ;

b. les installations ou constructions légères, permettant à titre accessoire, l'utilisation par les exploitants agricoles, de leurs animaux à des fins éducatives, sportives ou touristiques ;

c. les terrains de camping soumis aux dispositions de l'article R.443-6-4° du Code de l'urbanisme (camping dit « camping à la ferme ») ;

- **Exploitation forestière** ;
- **Habitation** (y compris les foyers logements, les résidences de tourisme, les meublés…) ;
- **Hébergement hôtelier** :

Etablissements soumis à CDEC , au sens de l'article 29 de la loi n°73-1193 du 27 décembre 1973, modifiée par la loi n°96-603 du 5 juillet 1996 ;

- **Industrie** (comprenant notamment les activités scientifiques et techniques) ;
- **Equipements publics ou d'intérêt collectif :**

Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif ; hospitalier ; sanitaire ; social ; de l'enseignement et des services annexes ; culturel ; sportif ; de la défense et de la sécurité ; qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

Les aires d'accueil des gens du voyage et les jardins familiaux constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

Egout du toit :

Correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

Emprise au sol d'une construction :

Il s'agit de la projection verticale des parties non enterrées de la construction (de haut en bas) sur une surface horizontale.

Façade :

Désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et des parties enterrées).

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture.

Houppier :

Ensemble des ramifications portées par la tige d'un arbre au-dessus du fût.

Installations classées pour la protection de l'environnement :

Installations soumises à la loi du 19 juillet 1976 modifiée, laquelle a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Les carrières sont assimilées à des installations classées.

Les installations classées ne constituent pas une destination « au sens du code de l'urbanisme » ; elles sont donc admises dans toutes les zones sous réserve des prescriptions de la loi ci-dessus, de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme et des dispositions particulières du chapitre 2 du présent règlement.

Limite de fond de parcelle (ou limite opposée à l'alignement) et limite latérale :

Les dispositions de l'article 7 du règlement des zones régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la limite de référence constitue une limite de fond de parcelle. Dans l'acception courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration théorique en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la limite de référence y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

Dès lors qu'une limite ou partie de limite séparative peut être qualifiée à la fois de limite latérale ou de limite de fond de parcelle, c'est cette dernière qualification qui est retenue ; toutefois, pour les terrains situés à l'angle de deux limites de référence, les limites séparatives aboutissant aux limites de référence sont assimilées à des limites latérales.

Limite séparative de terrain marquée par un talus :

Dans le cas de limite séparative marquée par un talus, il faut déterminer le point à partir duquel le retrait serait calculé :

Pour le fond haut, le point de repère est l'altitude haute de la limite alors que pour le fond bas, ce point est situé à l'altitude basse de la limite.

Pignon :

Mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles ; ou mur ne comportant aucune ouverture (mur aveugle).

Niveau de construction :

Un niveau est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher qui lui est immédiatement supérieur.

Opération d'ensemble :

Toute opération ayant pour effet de porter à 2 au moins, le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine.

Oriel :

Ouvrage vitré, en général en surplomb, formant une sorte de balcon clos sur un ou plusieurs étages.

Pièces principales :

Les pièces principales sont les chambres et les séjours. La salle de bain n'est pas une pièce principale.

Prospects ou retraits :

Sauf dispositions différentes du règlement de zone, le prospect ou retrait se définit conformément au schéma ci-après, soit par rapport aux limites parcellaires, soit par rapport à la limite de référence, soit par rapport à une autre construction, sous réserve des dispositions de chaque règlement de zone.

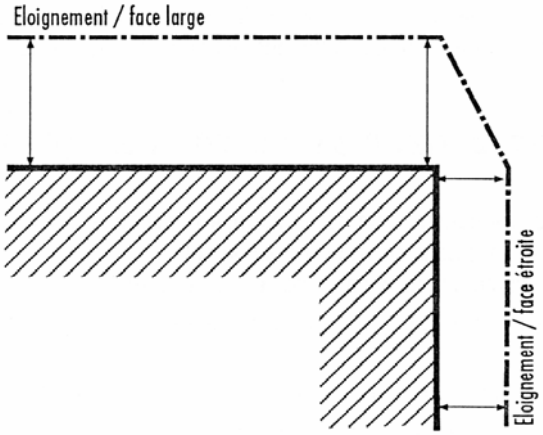
Dans le cas où le règlement de la zone distingue les faces étroites et larges, est considérée :

a. comme face étroite, toute face dont la longueur totale (balcons compris) est inférieure ou égale à 15 mètres.

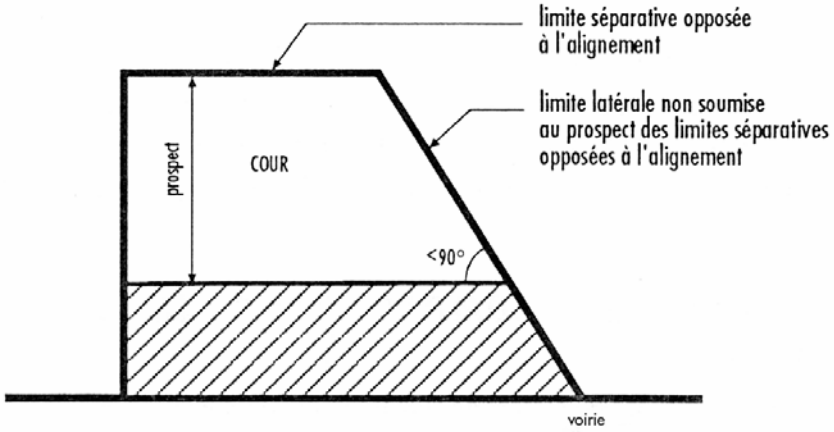
b. comme face large, toute face supérieure à 15 mètres.

En cas de décrochement inférieur à 8 mètres entre les différentes sections de façade, il y a lieu de cumuler ces sections.

En cas de décrochement égal ou supérieur à 8 mètres, chaque section de façade est prise en compte séparément pour déterminer à quelle catégorie elle appartient.



Dans le cas de constructions implantées en limite séparative latérale, il n'est pas imposé de distance minimale entre les faces du bâtiment donnant sur cour et les limites latérales des terrains sur lesquels la construction s'appuie, même lorsque celles-ci ou leur prolongement forment avec la voie un angle inférieur à 90°.



Réseau des lignes ou axes forts de surface :

Ensemble des lignes ou axes forts de surface définis comme tel par le plan de déplacement urbain portant notamment les lignes de tramway, les réseaux en site propre et les TER cadencés à une fréquence d'au moins un quart d'heure en heure de pointe, et dans les conditions définies par le document précité.

Surface de vente :

Il s'agit des espaces affectés :

a. à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats ;

b. à l'exposition des marchandises proposées à la vente ;

c. au paiement des marchandises ;

d. à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

En l'état actuel des textes et de la jurisprudence, ne sont notamment pas pris en compte dans la surface de vente :

a. les locaux techniques ;

b. les réserves ;

c. les allées de circulation desservant les commerces indépendants d'un centre commercial ;

d. les aires de stationnement des véhicules des clients ;

e. les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces, sous réserve que n'y soit exposée aucune marchandise proposée à la vente ;

f. les sas d'entrée des magasins, s'ils n'accueillent pas de marchandises proposées à la vente ;

g. les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication, de préparation des marchandises proposées à la vente si leur accès est interdit au public.

En l'absence d'indications contraires, données par le pétitionnaire lors du dépôt du permis de construire, ou recueillies par l'administration par tout moyen dont elle dispose, **on considère que la surface de vente est égale à 60% de la SHON de la construction affectée au commerce**.

Terrain (ou unité foncière ou lot ou îlot de propriété) :

Bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant, destiné à recevoir une construction.

Voie publique ou privée ouverte à la circulation générale

Constitue une voie au sens de la présente définition, tout espace affecté à la circulation générale par un aménagement spécial et à tous modes de déplacement (automobile, modes « doux », transports collectifs...) permettant la desserte de l'espace naturel ou urbain.

Toutefois, les **cheminements piétons et cyclistes**, (caractérisés le plus souvent par une largeur de faible importance, un aménagement dédié à leur seul usage, un tracé et des emprises différenciées des espaces regroupant une circulation générale), ainsi que les **servitudes de passage** mais aussi les **cours d'eau** et **les voies ferrées du domaine SNCF** ne constituent pas des limites de référence au sens de l'article 6 du règlement de zone.

Il en est de même des espaces dont l'aménagement réserve l'usage **à un seul mode de déplacement, à l'exclusion de tout autre.**

Chapitre 3
RÈGLEMENT DE ZONES

Règlement des zones
GRAND LYON

Zones	Caractéristiques de la zone et des secteurs	Page
UIL	Zone spécialisée destinée à recevoir les grands équipements sportifs, de loisirs ou culturels de niveau d'agglomération, permettant, en outre, des activités économiques, liées à ces équipements.	39-1
UIP	Zone spécialisée réservée aux activités, occupations des sols liés au trafic fluvial des marchandises.	40
UL	Zone spécialisée destinée à recevoir des équipements sportifs, de loisirs, culturels, de superstructure ou de plein air localisés dans un environnement urbain. Gestion de la constructibilité le long des berges des fleuves et dans certains parcs urbains.	50
USP	Zone spécialisée destinée à couvrir les sites d'implantation des principaux services publics quel que soit leur mode de gestion, publique ou privée, assurant une fonction collective (administration, sécurité, défense, éducation, transport public, santé, hospitalier, sportif, culturel, sociaux, recherche, poste et télécommunication…).	61
A	Zone spécialisée recouvrant des secteurs à protéger en raison de la richesse des terrains agricoles dans laquelle les destinations portant atteinte à sa vocation sont interdites. Présence de deux secteurs de zone : - un secteur Ap, protégé au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme, - un secteur As, constituant un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), défini au titre de l'article L.123-1-5 II-6° du Code de l'urbanisme, dans lequel d'autres affectations sont limitativement admises sous conditions de hauteur et de densité, en lien avec l'objet de ce secteur.	75
AUs.co	Zone spécialisée regroupant des espaces peu ou non bâtis ou équipés, destinée à recevoir des extensions urbaines de l'agglomération, dans le respect des conditions d'aménagement et d'équipements définies par le projet de développement durable, le règlement et les orientations d'aménagement par quartier ou secteur. A compter de l'ouverture à l'urbanisation, le règlement de la zone U correspondante s'applique (AUA devient UA…). Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation seule la gestion du bâti existant est admise.	88
AUdif	Zone spécialisée destinée à l'urbanisation et insuffisamment équipée. Ouverture à la constructibilité de ces espaces reportée à une étape ultérieure, supposant outre la réalisation des équipements, une procédure de modification du plan local d'urbanisme. Trois secteurs de zone (AU1 : mixte ; AU2 : à dominante habitat ; AU3 : à dominante activité économique) variant en fonction de la vocation future de ces territoires, dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation, gestion du bâti existant seulement.	95
N	Zone spécialisée couvrant des espaces naturels à protéger ou à mettre en valeur en raison de leur qualité et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel. Deux secteurs de zone : - Secteur N1 : éco-pédagogique de protection forte (constructibilité très exceptionnelle) - Secteur N2 : activités de plein air et occupations et utilisations du sol compatibles avec l'objectif de préservation. Plusieurs sous-secteurs de zone : - N2a : parc public ou privé à protéger et à mettre en valeur ; - N2b : gestion d'une urbanisation préexistante ou résiduelle en zone naturelle ; - N2h : gestion des hameaux ruraux ; - N2m : équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la Défense Nationale ; - Nj : jardins familiaux ou collectifs ; - N2v : zonage spécifique au Parc de la Tête d'Or.	106

ZONE UIL

AVERTISSEMENT :

Les dispositions du règlement de zone s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être édictées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement par quartier ou par secteur (avec lesquelles les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles).

Article 1 UIL : Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdits les constructions, travaux, ouvrages, installations ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2 et notamment :

1.1 Dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de constructions, d'aménagement admis dans la zone ou ne constituent pas des équipements publics ou d'intérêt collectif :

- les affouillements ou exhaussements de sol non liés aux constructions, travaux, ouvrages admis dans la zone ;
- les dépôts de matériaux sous réserve des dispositions de l'article 2 du présent règlement ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- le camping hors des terrains aménagés ;
- l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs et de caravanes.

1.2 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination agricole, horticole, maraîchère ou forestière.

1.3 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'habitation sous réserve des dispositions de l'article 2.

1.4 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'entrepôts et de commerces de gros.

1.5 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination de carrières.

1.6 **Rappel :** en outre, certaines occupations ou utilisations du sol peuvent être interdites à des conditions particulières par des dispositions édictées dans d'autres chapitres du présent règlement.

Article 2 UIL : Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition

2.1 Règle générale

Sont limitativement admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1.1 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations **à destination sportive, de loisirs ou culturelle.**

2.1.2 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations **à destination industrielle, artisanale, scientifique et technique**, dès lors qu'elles sont liées à la vocation principale de la zone (telle qu'elle ressort notamment des autres documents du PLU : PADD, OAQS…) et aux grands équipements qui y sont développés, **et sous réserve des dispositions du chapitre 2 du présent règlement**.

2.1.3 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination de **commerce de détail**, dès lors :

- qu'elles sont liées à la vocation principale de la zone (telle qu'elle ressort notamment des autres documents du PLU : PADD, OAQS…) et aux grands équipements qui y sont développés, **et sous réserve des dispositions du chapitre 2 du présent règlement** ;

- que leur surface de vente, par unité de commerce, est au plus égale soit à 100 m², soit au seuil indiqué par les périmètres de polarité commerciale figurant au document graphique.

2.1.4 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination **de bureaux, de services, d'hébergement hôtelier et de restauration** sous réserve des dispositions du chapitre 2.

2.1.5 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination **d'équipements publics ou d'intérêt collectif** compatibles avec la vocation dominante de la zone.

2.1.6 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public, au stationnement et à la distribution d'énergie tels que pylônes transformateurs, dès lors que leur implantation est en harmonie avec l'organisation générale de la zone et notamment la trame bâtie.

2.1.7 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à **destination d'habitation et leurs annexes** (tels que garages, abris de jardin…), à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des activités autorisées.

2.2 Règles particulières

Des dispositions particulières peuvent modifier les dispositions générales édictées par le présent règlement dans les cas suivants :

2.2.1 Dans les secteurs pour lesquels des **polygones d'implantation** sont délimités aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

Toutefois :

- Cette règle n'est pas applicable :
  a. aux constructions, travaux, ouvrages ou installations ne dépassant pas de plus de 0,60 mètre le sol naturel ;
  b. aux constructions, travaux, ouvrages ou installations relatifs aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement des véhicules ;
  c. aux clôtures ;
- En outre, pour les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme et situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées des constructions dans le respect des dispositions de l'article 9 du présent règlement.

2.2.2 Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés dans le **sous-secteur affecté d'un indice « p »**, ainsi que les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme, identifiées aux documents graphiques comme **« éléments bâtis à préserver »**, doivent être conçus pour contribuer à la préservation des caractéristiques culturelles, historiques ou écologiques des constructions ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière ou le secteur.

2.2.3 **Rappel :** en outre, certaines occupations ou utilisations du sol peuvent être soumises à des conditions particulières, édictées par d'autres chapitres du présent règlement.

Article 3 UIL : Accès et voirie

(Cf. Dispositions communes).

Article 4 UIL : Desserte par les réseaux

(Cf. Dispositions communes).

Article 5 UIL : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 UIL : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

6.1 Définition

Le terme **« limite de référence »** utilisé dans le présent règlement, désigne les limites :

a. des voies publiques ou privées ouvertes ou non à la circulation générale ;
b. des places ;
c. des emplacements réservés nécessaires à la création, à l'élargissement ou à l'extension desdites voies et places ;
d. des marges de recul dès lors qu'elles sont inscrites aux documents graphiques.

Toutefois, ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition, les servitudes de passage, les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.

6.2 Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux seules constructions situées le long des limites de référence.

6.3 Modalités de calcul du retrait

Le retrait (D) des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre, ainsi que les parties enterrées de la construction.
b. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :
   - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
   - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, ainsi que les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre.

6.4 Règles d'implantation

6.4.1 Règle générale

Les constructions peuvent êtres implantées en limite de référence ou en retrait.

6.4.2 Règles particulières

6.4.2.1 Prescriptions graphiques

a. ligne d'implantation

Dès lors qu'une **ligne d'implantation** est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. polygones d'implantation

Dans les **polygones d'implantation** inscrits aux documents graphiques, les constructions ou parties de construction, travaux ou ouvrages dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

c. espaces non aedificandi

Dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article 6.4.1.

d. plan masse

En présence d'un plan masse, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise ou dans le respect des emprises des constructions inscrites dans le plan masse.

6.4.2.2 Autres prescriptions

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie aux articles 6.4.1. et 6.4.2.1. ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin**. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme** : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- **dès lors que la règle prescrit une implantation sur la limite de référence,** pour la réalisation de décrochés de façades, de profondeur limitée ou de retraits ponctuels, justifiés par des motifs de composition urbaine ou d'insertion architecturale de la construction ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment…), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 7 UIL : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Définitions

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la limite de référence constitue une limite de fond de parcelle. Dans l'acception courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration théorique en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la limite de référence y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

Dès lors qu'une limite ou partie de limite séparative peut être qualifiée à la fois de limite latérale ou de limite de fond de parcelle, c'est cette dernière qualification qui est retenue ; toutefois, pour les terrains situés à l'angle de deux limites de référence, les limites séparatives aboutissant aux limites de référence sont assimilées à des limites latérales.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions travaux ou ouvrages ayant une hauteur **maximale de 0,60 mètre** à compter du sol naturel.

Pour l'application des dispositions de cet article, la hauteur (H) est mesurée en tout point selon les modalités prévues à l'article 10.

7.2 Modalités de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

b. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :

- les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
- les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
- les parties enterrées de la construction.

7.3 Règles d'implantation

Les règles d'implantation des constructions sont différentes selon qu'elles se situent :

a. sur les limites séparatives latérales ;

b. sur la limite de fond de parcelle ;

c. sur une limite séparative correspondant à une limite de zone.

7.3.1 Règle générale

a. limites de fond de parcelle

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de parcelle avec un minimum de 4 mètres ($D \geq 4$ mètres).

b. limites latérales

Les constructions peuvent être implantées sur les limites latérales ou en retrait.

Dans le cas d'une implantation des constructions en retrait, ce dernier doit être au moins égal à 4 mètres ($D \geq 4$ mètres).

7.3.2 Règles particulières

7.3.2.1 Prescriptions graphiques

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont imposées dans les cas suivants :

a. ligne d'implantation

Dès lors qu'une **ligne d'implantation** est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. polygones d'implantation

Dans les **polygones d'implantation** inscrits aux documents graphiques, les constructions ou parties de construction, travaux ou ouvrages dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise, dans le respect des dispositions de l'article 7.3.1 pour les limites séparatives situées à l'intérieur du polygone.

c. espaces non aedificandi

Dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article 7.3.1.

d. plan masse

En présence d'un plan masse, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise ou dans le respect des emprises des constructions inscrites dans le plan masse.

7.3.2.2 Autres prescriptions

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **servitude de cour commune** établie en application de l'article L.451-1 du Code de l'urbanisme ;
- **servitude d'utilité publique ou servitude privée** ne permettant pas une implantation en limite séparative ;
- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie aux articles 7.3.1 et 7.3.2.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;

- **construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin**. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme** : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment…), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 8 UIL : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Définitions et modalités de calcul

La distance (D) séparant les constructions non accolées implantées sur un même terrain, est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.
b. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :
   - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
   - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
   - les parties enterrées de la construction ainsi que les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 mètre à compter du sol naturel.

Pour l'application des dispositions de cet article, la hauteur (H) est mesurée en tout point selon les modalités prévues à l'article 10.

8.2 Règles d'implantation

8.2.1 Règle générale

La distance (D) séparant deux constructions ou parties de construction non accolées ne peut être inférieure à 4 mètres ($D \geq 4$ mètres).

8.2.2 Règles particulières

8.2.2.1 Prescriptions graphiques

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont imposées dans les cas suivants :

a. ligne d'implantation

Dès lors qu'une **ligne d'implantation** est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. polygones d'implantation

Dans les **polygones d'implantation** inscrits aux documents graphiques, les constructions ou parties de construction, travaux ou ouvrages dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise, dans le respect des dispositions imposées à l'article 8.2.1 qui ne lui sont pas contraires.

c. espaces non aedificandi

Dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des dispositions imposées à l'article 8.2.1 qui ne lui sont pas contraires.

d. plan masse

En présence d'un plan masse, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise ou dans le respect des emprises des constructions inscrites dans le plan masse.

8.2.2.2 Autres prescriptions

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie aux articles 8.2.1 et 8.2.2.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment…), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme** : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **dans le cas où l'une des constructions constitue une annexe** tels que garages, abris de jardin ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 9 UIL : Emprise au sol des constructions

9.1 Définition

9.1.1 L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale sur un plan horizontal :

a. Sont compris dans l'emprise au sol des constructions, les balcons, oriels et les constructions annexes.

b. Ne sont pas compris dans l'emprise au sol des constructions :
   - les débords de toiture, dès lors que la profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
   - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;

- les constructions ou parties de construction ayant une hauteur maximale de 0,60 mètre à compter du sol naturel[1].

9.1.2 Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre la superficie de l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain.

9.2 Champ d'application

Les dispositions édictées à l'article 9.3 ne sont pas applicables :

a. aux travaux d'aménagement, de surélévation ou d'extension réalisés :
   - sur des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ayant une emprise au sol supérieure ou égale à celle définie à l'article 9.3 ci-après :
   - ou sur des constructions situées à l'extérieur des polygones d'implantation,

   dès lors qu'ils ont pour effet d'augmenter l'emprise au sol existante à la date du plan local d'urbanisme de 5 % au plus ;
b. aux constructions travaux ou ouvrages à destination commerciale, dès lors qu'ils sont situés en rez-de-chaussée des constructions et dans un périmètre de polarité commerciale ou le long des linéaires commerciaux ou toutes activités repérés aux documents graphiques ;
c. aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
d. aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public, au stationnement et à la distribution d'énergie tels que pylône, transformateurs.

9.3 Règle

9.3.1 Règle générale

Le coefficient de l'emprise au sol est limité à 60 %.

9.3.2 Prescriptions graphiques

9.3.2.1 Prescriptions graphiques

Des emprises au sol différentes de celles fixées ci-dessus sont imposées dans les cas suivants :

a. coefficient d'emprise au sol graphique

Lorsqu'un **coefficient d'emprise au sol** est inscrit aux documents graphiques, la valeur indiquée graphiquement se substitue à celle fixée ci-dessus.

b. polygones d'implantation

Dans les polygones d'implantation inscrits aux documents graphiques, l'emprise au sol maximale des constructions, à l'exception des clôtures, correspond à celle du polygone, dans le respect des lignes d'implantation.

c. espaces non aedificandi

Dans les espaces non aedificandi inscrits aux documents graphiques, aucune construction, y compris les parties enterrées, mais à l'exception des clôtures, ne peut y être implantée.

9.3.2.2 Plan masse

En présence d'un plan masse, l'emprise au sol des constructions lorsqu'elle est imposée, doit correspondre à celle délimitée au plan masse ; lorsqu'elle est maximale elle doit s'inscrire à l'intérieur de celle délimitée au plan masse.

Article 10 UIL : Hauteur maximale des constructions

10.1 Hauteur maximale

10.1.1 Définition

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre tout point de la construction et le sol naturel avant travaux.

[1] y compris les sous-sols et autres parties enterrées de la construction

10.1.2 Champ d'application

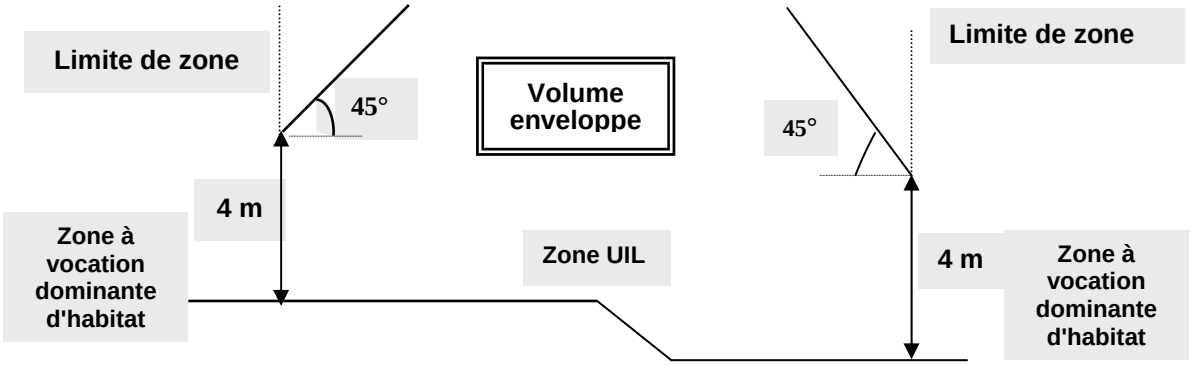
Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseur, éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 11.

10.1.3 Règle

10.1.3.1 Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée par un gabarit de hauteur applicable à compter des limites de la zone UIL dès lors qu'elles sont contiguës à une zone urbaine ou à urbaniser dont la vocation dominante est l'habitat, et déterminé par le schéma ci-après :

Vue en coupe



Nota bene : l'implantation des constructions doit respecter les dispositions de l'article 7 du présent règlement.

10.1.3.2 Règles particulières

10.1.3.2.1 Prescriptions graphiques

Dès lors que figurent aux documents graphiques des prescriptions relatives à la hauteur maximale des constructions, ces dernières se substituent aux normes fixées ci-dessus.

10.1.3.2.2 Autres prescriptions

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes** ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **constructions, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées**, réclament des hauteurs plus importantes ;
- **constructions insérées au sein de constructions d'une hauteur différente de celle fixée ci-dessus**, afin de garantir un épannelage harmonieux
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une hauteur différente ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

10.1.4 Plan masse

En présence d'un plan masse, la hauteur imposée ou maximale des constructions est indiquée au plan masse.

Article 11 UIL : Aspect extérieur des constructions

Rappel : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme (volet paysager du permis de construire).

11.1 Principes généraux

La zone UIL accueillant des grands équipements sportifs ou de loisirs d'agglomération, ainsi que les programmes d'activités économiques qui lui sont liés, se caractérise de part sa nature, par une grande variété morphologique ; dans cette zone, l'objectif principal vise l'articulation du projet à son environnement naturel et bâti au moyen d'une mise en œuvre qualitative.

Les constructions, par le traitement de leur aspect, doivent s'adapter à la composition et à la structure de la zone dans laquelle elles sont implantées

11.2 Plan masse

En présence d'un plan masse, dès lors qu'il existe, en complément des dispositions ci-dessus les constructions et travaux doivent respecter les prescriptions particulières précisées graphiquement par le plan masse.

Article 12 UIL : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement requises est différent selon la nature des constructions réalisées. Soit un nombre minimum de places de stationnement est requis, soit un nombre maximum de places de stationnement est imposé.

12.1 Modalités de calcul

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée Il s'effectue selon les modalités suivantes :

- **Pour les constructions nouvelles et les reconstructions :**

Le nombre de places de stationnement est celui prévu au paragraphe 12.2 ci-après.

- **Pour les aménagements, extensions ou surélévations :**

Les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface hors œuvre nette ou de la capacité, en tenant compte du nombre de places excédentaire pour la construction existante, au regard de la norme exigée.

- **Pour les changements de destination ou d'affectation :**

Le nombre de places exigible prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations ou affectations. Cette norme n'est pas exigible pour la création de nouveaux commerces.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue à la valeur inférieure lorsque la partie décimale du résultat est au plus égale à 0,5 et à la valeur supérieure lorsque la partie décimale du résultat est supérieure à 0,5.

12.2 Règle relative au stationnement de véhicules automobiles

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

En outre :

- **Pour les constructions à destination de bureaux :**

Dès lors que la construction est localisée en tout ou partie à l'intérieur de la délimitation de l'emprise inscrite aux documents graphiques sous la légende « stationnement bureaux périmètre d'influence lignes fortes transport collectif », le nombre minimum ou maximum de places requises est prescrit par ledit document.

- **Pour les constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif :**

Le nombre minimum ou maximum de places de stationnement doit en outre être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction et de la fréquence de la desserte par les transports collectifs, des stationnements publics situés à proximité.

12.3 Règle relative au stationnement des deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus ; leur dimension minimale doit correspondre au besoin des constructions, selon leur affectation dominante.

12.4 Livraison et enlèvement des marchandises

Pour les constructions, travaux, ouvrages à destination industrielle, artisanale, scientifique, technique, commerciale et d'entrepôt, le pétitionnaire doit prendre en compte l'impact des livraisons et des enlèvements de marchandises sur le domaine public notamment en matière d'écoulement du trafic sur la voirie routière et prendre toute mesure nécessaire (exemple : réalisation d'aires de stationnement par le pétitionnaire sur un espace privé, etc.) pour limiter ces nuisances.

12.5 Modalités de réalisation

Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Leur paysagement doit faire l'objet d'une attention particulière afin de garantir une qualité végétale de l'ensemble.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même pour des raisons techniques (nature du sous-sol…), d'ordre architectural ou urbanistique, aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (rayon de moins de 300 mètres) :

a. soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
b. soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées aux alinéas précédents, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.6 Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par délibération du Conseil communautaire en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Article 13 UIL : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

13.1 Objectifs

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

a. de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
b. de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
c. de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
d. de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

13.2 Paysagement des espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions telle qu'elle est définie au paragraphe 9.1.1 de l'article 9 du présent règlement, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

13.3 Dispositions particulières

13.3.1 Espaces non aedificandi et préservation des vues

Dans les espaces non aedificandi, ou dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager doit être conçu pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.

13.3.2 Ouvrages techniques de gestion de l'eau

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration…), doivent, sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux…).

13.3.3 Plan masse

En présence d'un plan masse, les aménagements paysagers et les plantations doivent être réalisés dans le respect ou en compatibilité avec les indications figurant au plan masse. Dans le cas où de telles indications ne figurent pas au plan masse, il y a lieu d'appliquer les dispositions du paragraphe relatif au paysagement des espaces libres.

13.4 Ensembles à protéger

13.4.1 Espaces boisés classés

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

13.4.2 Les plantations sur le domaine public

Les plantations sur le domaine public localisées aux documents graphiques doivent être préservées. A ce titre, tous les travaux susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être mis en œuvre qu'à la double condition :

a. de poursuivre un objectif d'intérêt général ;

b. de compenser quantitativement dans la mesure du possible, les sujets abattus, dès lors que cette compensation est compatible avec les travaux projetés.

13.4.3 Les espaces végétalisés à mettre en valeur

Les espaces végétalisés à mettre en valeur, localisés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec le maintien des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés aux documents graphiques.

13.4.4 Espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble

Les espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble, réalisés en application des dispositions d'urbanisme applicables à l'opération considérée lors de l'autorisation de construire, de lotir ou d'aménager, doivent être protégés et mis en valeur.

Article 14 UIL : Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

ZONE UIP

AVERTISSEMENT :

Les dispositions du règlement de zone s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être édictées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement par quartier ou par secteur (avec lesquelles les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles).

Article 1 UIP : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a. les affouillements et exhaussements de sols non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone ;
b. toute extension des installations liées aux hydrocarbures, au gaz ou à leurs dérivés, et ayant pour effet d'augmenter les capacités de stockage.

Il est rappelé également que certaines occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou limitées au regard des dispositions des autres chapitres du présent règlement.

Article 2 UIP : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont limitativement admises les occupations et utilisations du sol ci-dessous énoncées, sous réserve d'être directement liées au trafic fluvial et fluvio-maritime :

2.1 Les constructions et les installations de logistique et d'exploitation nécessaires au trafic fluvial et fluvio-maritime.

2.2 Les équipements d'accompagnement (restauration, équipements sanitaires, etc.).

2.3 Les travaux de modernisation des installations liées aux hydrocarbures, au gaz et à ses dérivés , sans augmentation des capacités de stockage.

2.4 Les constructions, travaux, ouvrages liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et transports en commun), voiries et stationnement.

2.5 Les équipements publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils sont compatibles avec la vocation de la zone.

2.6 Dans les secteurs pour lesquels des polygones d'implantation sont délimités aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

Toutefois :

- Cette règle n'est pas applicable :
  a. aux constructions, travaux, ouvrages ou installations ne dépassant pas de plus de 0,60 mètre du sol naturel ;
  b. aux constructions, travaux, ouvrages ou installations relatifs aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement des véhicules ;
  c. aux clôtures.
- En outre, pour les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme et situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées des constructions dans le respect des dispositions de l'article 9 du présent règlement.

Il est rappelé également que certaines occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des conditions particulières au regard des dispositions des autres chapitres du présent règlement.

Article 3 UIP : Accès et voirie

(Cf. chapitre 2)

Article 4 UIP : Desserte par les réseaux

(Cf. chapitre 2)

Article 5 UIP : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 UIP : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Le terme **« limite de référence »** désigne les limites :

a. des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ;
b. des places ;
c. des emplacements réservés nécessaires à la création, l'aménagement ou à l'extension des dites voies et places ;
d. des marges de recul, dès lors qu'elles sont inscrites dans les documents graphiques ;

Toutefois ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition les servitudes de passage et les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

a. les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;
b. les débords de toiture n'excédant pas 0 ,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
c. les clôtures.

6.1 Règle générale

Lorsqu'elles se situent dans un tissu urbain bâti en bordure de voie, les constructions projetées ayant une façade donnant sur la voie doivent s'implanter à l'alignement des fronts bâtis et des murs existants.

6.2 Dispositions particulières

6.2.1 Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

a. lorsque les constructions projetées ne s'inscrivent pas dans un tissu urbain dense, constitué et ordonné ;
b. lorsque, pour des raisons liées à la nature des activités, les constructions ne peuvent comporter des volumes ou des façades en harmonie avec l'ordonnancement de la rue. Les constructions doivent alors s'implanter en retrait. Ce retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager en vue de diminuer l'impact visuel des constructions projetées dans le tissu urbain ;
c. pour préserver un espace boisé ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions ;
d. pour les travaux d'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
e. pour les installations et ouvrages techniques ;
f. pour les équipements publics ou d'intérêt collectif en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public.

6.2.2 Le traitement des retraits par rapport à la voie

Lorsqu'une construction peut s'implanter en retrait, aucune partie du sous-sol de cette construction, dépassant du sol naturel (notamment les gaines de ventilation), n'est autorisée dans la bande de retrait.

6.2.3 Les polygones d'implantation

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions implantées à l'intérieur des polygones d'implantation repérés graphiquement.

Dès lors que figurent, dans une zone ou un secteur de zone, des polygones d'implantation, les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement. Cette disposition ne s'applique ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transports en commun), voirie et stationnement.

6.2.4 Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

Article 7 UIP : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

a. les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;
b. débords de toiture n'excédant pas 0 ,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
c. les ouvrages ou terrasses extérieurs dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 0,60 mètre ;
d. les clôtures.

7.1 Règle générale

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait. Dans ce cas, le retrait ne peut être inférieur à 4 mètres.

7.2 Dispositions particulières

7.2.1 Les prescriptions d'implantation en ordre continu

- **En cas d'implantation en ordre continu :**
  a. le prospect de 4 mètres doit être respecté par rapport à la limite séparative opposée à l'alignement ;
  b. les constructions ou parties de constructions réalisées au-delà de la bande constructible principale doivent respecter la règle générale (paragraphe 7.1).

- **Les constructions sont implantées en ordre continu :**

Lorsque figure aux documents graphiques une prescription de continuité obligatoire, des constructions ou parties de construction nouvelles édifiées dans la bande constructible principale doivent alors s'implanter en ordre continu aux endroits prévus par les indications graphiques.

Toutefois dans les opérations d'ensemble, l'ordre continu peut être interrompu dès lors que ladite construction autorise le débouché sur une voie publique ou privée de la desserte interne de l'opération.

7.2.2 Des implantations différentes de celles prévues dans le présent article peuvent être autorisées ou imposées :

a. en présence d'une servitude d'utilité publique, d'une servitude privée ou d'une servitude de cour commune établie en application de l'article L.451-1 du Code de l'urbanisme ;
b. pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
c. pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

7.2.3 Les polygones d'implantation

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions implantées à l'intérieur des polygones d'implantation repérés graphiquement.

Dès lors que figurent, dans une zone ou un secteur de zone, des polygones d'implantation, les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement. Cette disposition ne s'applique ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transport en commun), voirie et stationnement.

7.2.4 Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

Article 8 UIP : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

a. les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;
b. les débords de toiture n'excédant pas 0 ,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
c. les ouvrages ou terrasses extérieurs dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 0,60 mètre ;
d. les clôtures.

8.1 Règle générale

La distance séparant deux constructions non accolées ne peut être inférieure à 4 mètres.

8.2 Dispositions particulières

8.2.1 Des prospects supérieurs peuvent être imposés pour préserver un espace boisé ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions.

8.2.2 Des implantations différentes de celles prévues dans le présent article peuvent être autorisées :

a. pour les installations et ouvrages techniques ;
b. pour les équipements publics ou d'intérêt collectif en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
c. pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

8.2.3 Les polygones d'implantation

Dès lors que figurent, dans une zone ou un secteur de zone, des polygones d'implantation, les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement, dans le respect de la règle définie au 8 .1. Cette disposition ne s'applique ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transport en commun), voirie et stationnement.

8.2.4 Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

Article 9 UIP : Emprise au sol

Ne sont pas pris compte pour le calcul de l'emprise au sol :

a. les ouvrages extérieurs et les terrasses inférieurs à 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel. Cette hauteur correspond au niveau fini sur dalle, non compris la terre végétale et les clôtures ;
b. les couvertures des rampes d'accès des parkings lorsque celles-ci ne sont pas incluses dans le bâtiment ;

c. les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade.

9.1 Règle générale

En l'absence d'indication graphique, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

9.2 Dispositions particulières aux polygones d'implantation

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions implantées à l'intérieur des polygones d'implantation repérés graphiquement.

Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation sont délimités aux documents graphiques, les constructions en superstructure ne sont autorisées qu'à l'intérieur de ces polygones. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées, dès lors qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter de plus de 5% leur emprise au sol existant à la date d'approbation du PLU.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transport en commun), voirie et stationnement.

Article 10 UIP : Hauteur maximale des constructions

10.1 Modalités de calcul de la hauteur de façade

La hauteur maximale de façade est la différence d'altitude mesurée verticalement entre leur point le plus haut et le niveau altimétrique de la limite de référence.

10.2 Prescription de la hauteur maximale des façades

La hauteur maximale des façades des constructions est limitée à 22 mètres, sauf en cas de prescriptions graphiques contraires. Les cheminées et équipements techniques ne créant pas de SHON ne sont pas pris en compte.

10.3 Dispositions particulières

10.3.1 Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées

a. aux installations et ouvrages techniques ;

b. aux équipements publics ou d'intérêt collectif, dont la nature et le fonctionnement supposent une hauteur différente.

10.3.2 Les extensions

Lorsque la hauteur d'une construction existante excède la hauteur autorisée, les extensions de cette construction sont autorisées sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas celle de la construction existante.

10.3.3 Les polygones d'implantation

Dès lors qu'une valeur chiffrée est inscrite à l'intérieur de la délimitation de l'emprise d'un polygone d'implantation, la hauteur maximale des façades des constructions est déterminée par cette valeur ; elle se substitue à la hauteur édictée au paragraphe au 10.1 ci-dessus.

Article 11 UIP : Aspect extérieur

Les stockages de matériaux ou de véhicules et les installations techniques en plein air doivent faire l'objet d'un traitement en vue d'assurer leur insertion dans le paysage (clôtures, écrans boisés, etc.).

Les façades des terrains situés sur la presqu'île de l'archevêque doivent prendre en compte la composition des perspectives des quais et des berges du site fluvial.

Les débords de façade en saillie sur le domaine public ou sur la marge de recul indiquée aux documents graphiques sont prohibés. Cette disposition ne concerne pas les débords de toiture.

Lorsque des constructions neuves donnant en façade sur rue s'implantent en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit être réalisée dans le souci d'assurer le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public. En outre, les matériaux doivent conserver une tenue correcte dans le temps.

Les différentes parties en serrurerie (clôtures, balcons, garde-corps) doivent être conçues dans un souci de cohérence. La conception des enseignes doit être intégrée dans la composition générale des façades et des clôtures.

Article 12 UIP : Stationnement

12.1 Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des destinations ou affectations respectives. En fin de calcul, lorsque le nombre de stationnement a :

a. une partie décimale inférieure ou égale à 0,5, il est arrondi au chiffre inférieur ;
b. une partie décimale supérieure à 0,5, il est arrondi au chiffre supérieur.

En cas de parkings mécanisés, chaque emplacement en superposition ou juxtaposition est comptabilisé comme un emplacement indépendant, avec un accès direct.

12.2 Nombre de places de stationnement requises

12.2.1 Pour les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes

12.2.1.1 Pour les constructions à destination industrielle ou artisanale ou d'entrepôt et de service

Il est exigé au minimum une place pour 100 m² de surface hors œuvre nette.

Cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités existantes.

12.2.1.2 Pour les constructions à destination de bureaux

a. Le nombre minimum ou maximum de places de stationnement requis est prescrit par le document graphique intitulé « stationnement bureaux périmètre d'influence lignes fortes transport collectif » ;
b. Dans les autres cas, il est exigé :
   - au maximum une place pour 50 m² de la surface hors d'œuvre nette,
   - au minimum une place pour 100 m² de la surface hors d'œuvre nette.

12.2.1.3 Pour les constructions à destination commerciale

Les dispositions suivantes s'appliquent à chaque unité commerciale sans pouvoir excéder les limites édictées par l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme.

Il est exigé une place pour 75 m² de surface de vente, avec au minimum une place par commerce.

12.2.1.4 Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et autres cas non prévus ci-dessus

Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

12.2.2 Pour les changements de destination

Le nombre d'emplacements exigible est obtenu en déduisant le nombre d'emplacements liés au précédent mode d'occupation (qu'ils aient été ou non réalisés) du nombre résultant de la nouvelle destination.

12.3 Modalités de réalisation des aires de stationnement

La totalité du stationnement devra être réalisée en sous-sol dans le cas où la surface hors œuvre nette de la construction projetée atteint ou dépasse 1,5 fois la superficie du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas :

a. aux places existantes en surface et conservées dans le cas d'un changement de destination des constructions ;
b. aux places destinées au déchargement des camions, livraisons, ambulances ;
c. aux places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même pour des raisons techniques (nature du sous-sol, etc.) aux obligations posées par le présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (rayon de moins de 300 mètres) :

a. soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
b. soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées aux alinéas précédents, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue aux alinéas précédents, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par délibération du Conseil communautaire en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

12.4 Dispositions relatives aux livraisons et enlèvements de marchandises

Pour les constructions nouvelles à destination artisanale, commerciale, industrielle et d'entrepôts, le pétitionnaire doit prendre en compte l'impact des livraisons et des enlèvements de marchandises sur le domaine public, notamment en matière d'écoulement du trafic sur la voirie.

Si cela est nécessaire, des mesures doivent être prévues pour limiter ces nuisances (ex : réalisation d'aires de stationnement par le pétitionnaire sur un espace privé, etc.).

12.5 Dispositions relatives aux deux roues

Au moins un local ou emplacement couvert affecté aux deux roues et spécialement aménagé à cet effet doit être prévu pour les constructions nouvelles de bureaux et équipements recevant du public de plus de 500 m² de SHON.

Ce local ou cet emplacement est :

a. situé de manière préférentielle en rez-de-chaussée de la construction, ou à défaut en 1er niveau de sous-sol ;
b. en cas de localisation en 1er niveau de sous-sol, situé dans la volume imparti au stationnement des véhicules ;
c. accessible facilement depuis la voie publique et, dans la mesure du possible, directement ;
d. clos et ce, dans la mesure du possible, par des dispositifs ajourés.

Article 13 UIP : Espaces libres et plantations

10% de la surface totale du terrain doivent être aménagés en espaces verts. Ne sont pas pris en compte les espaces verts situés dans l'emprise au sol des constructions.

Dans la mesure du possible, l'espace vert sera d'un seul tenant et localisé dans la bande de retrait des constructions par rapport à la voie ou par rapport au fleuve s'il s'agit de tènements situés le long du fleuve.

Les dispositions précédentes de cet article ne s'appliquent pas :

a. aux extensions d'activités industrielles ;
b. aux créations ou aux extensions d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;
c. dans le cas de terrains faisant l'objet d'un polygone d'implantation, délimité aux documents graphiques.

Toutefois, la partie de terrain non utilisée par les constructions, circulations, stationnement, doit être aménagée en espaces verts.

Sur les aires de stationnement en surface, il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement.

Toute surface restant en pleine terre est plantée d'arbres à haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 40 m².

Les boisements doivent faire l'objet d'une composition paysagère.

Les marges de recul et retraits des constructions par rapport à la voie doivent faire l'objet d'un traitement paysager cohérent sur l'ensemble du tènement et en harmonie avec le paysage de la rue ou de la berge.

Article 14 UIP : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE UL

AVERTISSEMENT :

Les dispositions du règlement de zone s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être édictées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement par quartier ou par secteur (avec lesquelles les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles).

Article 1 UL : Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdits les constructions, travaux, ouvrages, installations ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2 du présent règlement.

Il est rappelé également que certaines occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou limitées au regard des dispositions des autres chapitres du présent règlement.

Article 2 UL : Occupations et Utilisations du Sol admises sous conditions

2.1 Règle générale

Sont autorisées aux conditions ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1.1 Les **constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination sportive**, récréative, de loisirs, culturelle, sociale, environnementale ainsi que tous les équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la vocation du site.

2.1.2 Les **constructions, travaux, ouvrages ou installations nécessaires à l'accueil**, à la direction, à la gestion, à la surveillance et à l'entretien du site ou des installations.

2.1.3 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'hébergement hôtelier et de restauration liés à la vocation du site.

2.1.4 Les **constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement sous réserve d'une intégration paysagère qualitative.

2.1.5 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations nécessaires à l'aménagement de terrain de camping et de caravaning sous réserve de leur intégration paysagère.

2.1.6 Les aires de stationnement liées aux constructions, installations et aménagements autorisés sous condition d'intégration paysagère.

2.1.7 Dès lors qu'ils sont nécessaires ou utiles au développement d'activités liées à l'animation du site fluvial :

- les constructions, travaux ou ouvrages à destination de commerces de détail dès lors que leur surface de vente n'excède pas 100 m² par unité commerciale et qu'ils s'intègrent harmonieusement au site environnant ;
- les constructions, travaux ou ouvrages à destination de bureaux et services ou d'artisanat dès lors que leur surface hors œuvre nette n'excède pas 100 m² et qu'ils s'intègrent harmonieusement au site environnant ;
- les constructions à destination d'habitation dès lors qu'il s'agit d'installation flottante et que par leur caractéristique, leur nombre, leur localisation celle-ci ne porte pas atteinte à la qualité du site dans lequel elle s'insère.

2.1.8 Pour les **constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme**, ayant une destination autre que celle admise dans la zone, seuls les travaux d'aménagement dans le volume existant sont autorisés.

2.2 Règles particulières

Des dispositions particulières peuvent modifier les dispositions générales édictées par le présent règlement dans les cas suivants :

2.2.1 Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés dans le **sous-secteur affecté d'un indice « p »,** ainsi que les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme, identifiées aux documents graphiques comme **« éléments bâtis à préserver »,** doivent être conçus pour contribuer à la préservation des caractéristiques culturelles, historiques ou écologiques des constructions ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière ou le secteur.

2.2.2 Dans les secteurs pour lesquels **des polygones d'implantation** sont délimités aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

Toutefois :

- Cette règle n'est pas applicable :
  a. aux constructions, travaux, ouvrages ou installations ne dépassant pas de plus de 0,60 mètre le sol naturel ;
  b. aux constructions, travaux, ouvrages ou installations relatifs aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement des véhicules ;
  c. aux clôtures ;
- En outre, pour les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme et situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées des constructions dans le respect des dispositions de l'article 9 du présent règlement.

2.2.3 Sur les **terrains urbains cultivés** inscrits aux documents graphiques, les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent être destinés à leur gestion et à leur mise en valeur.

Il est rappelé également que certaines occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des conditions particulières au regard des dispositions des autres chapitres du présent règlement.

Article 3 UL : Accès et voirie

(Cf. chapitre 2).

Article 4 UL : Desserte par les réseaux

(Cf. chapitre 2).

Article 5 UL : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 UL : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

6.1 Définition

Le terme **« limite de référence »** utilisé dans le présent règlement, désigne les limites :

a. des voies publiques ou privées ouvertes ou non à la circulation générale ;
b. des places ;

c. des emplacements réservés destinés à la création, l'élargissement ou l'extension desdites voies et places ;
d. des marges de recul dès lors qu'elles sont inscrites aux documents graphiques ;

Toutefois ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition les servitudes de passage et les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.

6.2 Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux seules constructions situées le long des limites de référence.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions situées sur le domaine public fluvial ou sur le domaine public routier jouxtant le domaine public fluvial dans le respect de son affectation.

6.3 Modalités de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre, ainsi que les parties enterrées de la construction.
b. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :
   - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
   - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, ainsi que les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre.

6.4 Règles d'implantation

6.4.1 Règle générale

Les constructions peuvent être implantées en limites de référence ou en retrait de cette dernière.

6.4.2 Règles particulières

6.4.2.1 Prescriptions graphiques

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont imposées dans les cas suivants :

a. ligne d'implantation

Dès lors qu'une **ligne d'implantation** est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. polygones d'implantation

Dans les **polygones d'implantation** inscrits aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

c. espaces non aedificandi

Dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article 6.4.1.

6.4.2.2 Autres prescriptions

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie aux articles 6.4.1 et 6.4.2.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **construction protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme** : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;

- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation à l'angle de plusieurs voies ou limites de référence, afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

Article 7 UL : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Définitions

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la limite de référence constitue une limite de fond de parcelle. Dans l'acception courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration théorique en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la limite de référence y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

Dès lors qu'une limite ou partie de limite séparative peut être qualifiée à la fois de limite latérale ou de limite de fond de parcelle, c'est cette dernière qualification qui est retenue ; toutefois cette disposition ne s'applique pas aux terrains situés à l'angle de deux limites de référence ; les limites séparatives aboutissant aux limites de référence sont assimilées à des limites latérales.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions travaux ou ouvrages ayant une hauteur **maximale de 0,60 mètre** à compter du sol naturel.

7.2 Champ d'application

Ne sont pas considérées comme des limites séparatives les limites de domaines publics appartenant à des personnes publiques différentes.

7.3 Modalités de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.
b. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :
   - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
   - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
   - les parties enterrées de la construction.

7.4 Règles d'implantation

7.4.1 Règle générale

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de ces dernières.

Dans le cas d'une implantation en retrait, ce dernier ne peut être inférieur à 4 mètres ($D \geq 4$ mètres).

En outre, le choix d'implantation doit prendre en compte notamment la constitution de la trame urbaine environnante afin que les constructions s'intègrent en harmonie avec le tissu existant.

7.4.2 Règles particulières

7.4.2.1 Prescriptions graphiques

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont imposées dans les cas suivants :

a. ligne d'implantation

Dès lors qu'une **ligne d'implantation** est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. polygones d'implantation

Dans les polygones d'implantation figurant aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise, dans le respect des dispositions du chapitre 7.4.1 pour les limites séparatives situées à l'intérieur du polygone.

c. espaces non aedificandi

Dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article 7.4.1.

7.4.2.2 Autres prescriptions

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **construction protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme** : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation à l'angle de plusieurs voies ou limites de référence, afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

Article 8 UL : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Modalités de calcul

La distance (D) séparant les constructions non accolées implantées sur un même terrain, est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

a. Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

b. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :

- les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
- les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;

- les parties enterrées de la construction ainsi que les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 mètre à compter du sol naturel.

8.2 Règles d'implantation

8.2.1 Règle générale

Les constructions ou parties de construction en vis-à-vis non accolées doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres ($D \geq 4$ mètres).

8.2.2 Règles particulières

8.2.2.1 Prescriptions graphiques

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont imposées dans les cas suivants :

a. ligne d'implantation

Dès lors qu'une **ligne d'implantation** est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. polygones d'implantation

Dans les **polygones d'implantation** inscrits aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise, dans le respect des dispositions imposées à l'article 8.2.1 qui ne lui sont pas contraires.

c. espaces non aedificandi

Dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des dispositions imposées à l'article 8.2.1 qui ne lui sont pas contraires.

8.2.2.2 Autres prescriptions

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie aux articles 8.2.1 et 8.2.2.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **construction protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme** : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation à l'angle de plusieurs voies ou limites de référence, afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

Article 9 UL : Emprise au sol des constructions

9.1 Définitions

a. **Sont compris dans l'emprise au sol des constructions**, les balcons, les oriels, et les constructions annexes dès lors que leur surface hors œuvre brute totale est supérieure à 20 m² et que leur hauteur mesurée selon les modalités prévues à l'article 10 est égale ou supérieure à 3,50 mètres.

b. Ne sont pas compris dans l'emprise au sol des constructions :
   - les clôtures, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dont la profondeur est inférieure à 0,60 mètre ;
   - les constructions annexes dès lors que leur surface hors œuvre brute totale est inférieure à 20 m² et dont la hauteur est supérieure à 3,50 mètres ;
   - les sous-sols et les parties de la construction ayant une hauteur maximale de 0,60 mètre à compter du sol naturel.

Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre la superficie de l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain.

9.2 Règle

En l'absence d'indication graphique, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Les constructions ne peuvent pas être implantées sur **les espaces non aedificandi** délimités aux documents graphiques, à l'exception des clôtures.

Dans les polygones d'implantation délimités aux documents graphiques, l'emprise au sol maximale des constructions correspond à celle des polygones.

Article 10 UL : Hauteur maximale des constructions

10.1 Définition

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement entre tout point de la construction et le sol naturel avant travaux.

10.2 Modalités de calcul

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, tels que souches de cheminée, ventilation, éléments architecturaux, dès lors qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 11.

10.3 Règle

10.3.1 Règle générale

10.3.1.1 Pour les communes de Lyon et Villeurbanne

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

10.3.1.2 Pour les communes sauf Lyon et Villeurbanne

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres.

10.3.1.3 Règles particulières

10.3.1.3.1 Prescriptions graphiques

Dès lors que figurent aux documents graphiques des prescriptions relatives à la hauteur maximale des constructions, ces dernières se substituent aux normes fixées ci-dessus.

10.3.1.3.2 Autres prescriptions

Des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- **travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes** ayant une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus afin de préserver une harmonie d'ensemble ;

- **constructions, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature et de raisons techniques justifiées,** réclament des hauteurs plus importantes ;
- **constructions insérées au sein de constructions d'une hauteur différente** de celle fixée ci-dessus afin de garantir un épannelage harmonieux ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** nécessitant des hauteurs différentes pour des raisons fonctionnelles ou techniques ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

Article 11 UL : Aspect extérieur des constructions

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels et urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Rappel : l'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être démontrée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme (volet paysager du permis de construire).

Article 12 UL : Stationnement

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions, travaux ou ouvrages à réaliser et nécessaire à la gestion de la fréquentation du public doit être assuré en dehors des voies publiques.

En outre, des locaux réservés au stationnement des deux roues doivent être prévus en quantité suffisante et dans une localisation adaptée à leur usage.

Article 13 UL : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

13.1 Objectifs

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

a. de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale ;
b. de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
c. de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
d. des espaces d'accompagnement de la construction ;
e. de la situation du bâti sur le terrain, afin qu'ils constituent un accompagnement.

13.2 Paysagement des espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions telle qu'elle est définie au paragraphe 9.1.1 de l'article 9 du présent règlement, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux, comprenant des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

Ces aménagements paysagers doivent intégrer et mettre en valeur les plantations repérées aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ou les plantations de qualité existantes sur le terrain.

13.3 Dispositions particulières

13.3.1 Espaces non aedificandi et préservation des vues

Dans les espaces non aedificandi, ou dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager doit être conçu pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.

13.3.2 Espaces végétalisés à créer

Les espaces végétalisés à créer dès lors qu'ils figurent aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale sur la totalité de leur emprise.

13.4 Ensembles à protéger

13.4.1 Espaces boisés classés

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

13.4.2 Les plantations sur le domaine public

Les plantations sur le domaine public localisées aux documents graphiques, doivent être préservées. A ce titre, tous les travaux susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être mis en œuvre qu'à la double condition :

a. de poursuivre un objectif d'intérêt général ;
b. de compenser quantitativement dans la mesure du possible, les sujets abattus, dès lors que cette compensation est compatible avec les travaux projetés.

13.4.3 Les espaces végétalisés à mettre en valeur

Les espaces végétalisés à mettre en valeur, localisés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec le maintien des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés aux documents graphiques.

Article 14 UL : Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

ZONE USP

AVERTISSEMENT :

Les dispositions du règlement de zone s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être édictées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement par quartier ou par secteur (avec lesquelles les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles).

Article 1 USP : Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdits les constructions, travaux, ouvrages, installations ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2 du présent règlement.

Rappel : en outre, certaines occupations ou utilisations du sol peuvent être interdites par des dispositions édictées dans d'autres chapitres du présent règlement.

Article 2 USP : Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition

2.1 Règle générale

2.1.1 Sont autorisés les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif.

En outre, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, dès lors qu'elles sont nécessaires au service public exercé et présentant un lien de connexité avec celui-ci :

2.1.2 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination de **bureaux, de services, d'hébergement hôtelier et de restauration**.

2.1.3 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination de **parcs de stationnement**.

2.1.4 Les **équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public, au stationnement des véhicules et à la distribution d'énergie, tel que pylône… .

2.1.5 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination **d'entrepôts.**

2.1.6 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations relatives aux **activités de réparation ou de maintenance** des matériels utilisés par le service public.

2.1.7 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination de **commerce de détail**, à la condition d'être localisés dans des bâtiments abritant une activité de service public exercée dans la zone, et dont la surface de vente est inférieure ou égale à 100 m² par unité commerciale.

2.1.8 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination **d'habitation et leurs annexes** (garages, abris de jardin…), à la condition qu'ils soient destinés :

- soit aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage du service public autorisé dans la zone,
- soit à l'hébergement des usagers de l'équipement collectif lorsque la nature, l'objet ou les conditions de fonctionnement du service public suppose un hébergement à proximité,
- soit à l'hébergement du personnel employé par le service public ferroviaire.
- soit au stationnement des caravanes isolées lorsqu'il correspond à une opération de relogement de "gens du voyage", sous maîtrise d'ouvrage de la commune ou d'un opérateur social.

2.2 Règles particulières

Des dispositions particulières peuvent modifier les dispositions générales édictées par le présent règlement dans les cas suivants :

2.2.1 Dans les secteurs pour lesquels des **polygones d'implantation** sont délimités aux documents graphiques, les constructions, travaux ou ouvrages doivent être implantés à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

Toutefois :

- Cette règle n'est pas applicable :
  a. aux constructions, travaux, ouvrages ou installations ne dépassant pas de plus de 0,60 mètre le sol naturel ;
  b. aux constructions, travaux, ouvrages ou installations relatifs aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement des véhicules ;
  c. aux clôtures ;
- En outre, pour les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme et situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées des constructions dans le respect des dispositions de l'article 9 du présent règlement.

2.2.2 Sur les **terrains urbains cultivés** inscrits aux documents graphiques, les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent être destinés à leur gestion et à leur mise en valeur.

2.2.3 **Rappel :** en outre, certaines occupations ou utilisations du sol peuvent être soumises à des conditions particulières, édictées par d'autres chapitres du présent règlement.

Article 3 USP : Accès et voirie

(Cf. chapitre 2).

Article 4 USP : Desserte par les réseaux

(Cf. Chapitre 2).

Article 5 USP : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 USP : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

6.1 Définition

Le terme **« limite de référence »** utilisé dans le présent règlement, désigne les limites :

a. des voies publiques ou privées ouvertes ou non à la circulation générale ;
b. des places ;
c. des **emplacements réservés** nécessaires à la création, l'aménagement ou l'extension desdites voies et places ;
d. des **marges de recul** dès lors qu'elles sont inscrites aux documents graphiques ;

Toutefois, ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition, les servitudes de passage, les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.

6.2 Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux seules constructions situées le long des limites de référence.

6.3 Modalités de calcul de retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

a. Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre, ainsi que les parties enterrées de la construction.
b. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :
   - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
   - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, ainsi que les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre.

6.4 Règles d'implantation

6.4.1 Règle générale

Les constructions doivent être implantées en limite de référence ou en retrait.

Dans le cas d'une implantation en retrait, celui-ci ne peut être inférieur à 5 mètres.

6.4.2 Règles particulières

6.4.2.1 Prescriptions graphiques

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont imposées dans les cas suivants :

a. ligne d'implantation

Dès lors qu'une **ligne d'implantation** est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. polygones d'implantation

Dans les **polygones d'implantation** inscrits aux documents graphiques, les constructions ou parties de construction, travaux ou ouvrages dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

c. espaces non aedificandi

Dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article 6.4.1.

d. plan masse

En présence d'un plan masse, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise ou dans le respect des emprises des constructions inscrites dans le plan masse.

6.4.2.2 Autres prescriptions

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie aux articles 6.4.1 et 6.4.2.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin**. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme** : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur, ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;

- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment…), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 7 USP : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Définitions

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la limite de référence constitue une limite de fond de parcelle. Dans l'acception courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration théorique en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la limite de référence y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

Dès lors qu'une limite ou partie de limite séparative peut être qualifiée à la fois de limite latérale ou de limite de fond de parcelle, c'est cette dernière qualification qui est retenue ; toutefois, pour les terrains situés à l'angle de deux limites de référence, les limites séparatives aboutissant aux limites de référence sont assimilées à des limites latérales.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions travaux ou ouvrages ayant une hauteur **maximale de 0,60 mètre** à compter du sol naturel.

Pour l'application des dispositions de cet article, la hauteur (H) est mesurée en tout point selon les modalités prévues à l'article 10.

7.2 Modalités de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.
b. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :
   - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
   - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre,
   - les parties enterrées de la construction.

7.3 Règles d'implantation

7.3.1 Règle générale

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de ces dernières.

Dans le cas d'une implantation en retrait, ce dernier ne peut être inférieur à 4 mètres. ($D \geq 4$ mètres).

L'implantation des constructions doit en outre prendre en compte la constitution de la trame urbaine environnante afin que compte tenu de leur spécificité, elles s'intègrent à l'environnement naturel ou bâti.

7.3.2 Règles particulières

7.3.2.1 Prescriptions graphiques

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont imposées dans les cas suivants :

a. ligne d'implantation

Dès lors qu'une **ligne d'implantation** est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. polygones d'implantation

Dans les **polygones d'implantation** inscrits aux documents graphiques, les constructions ou parties de construction, travaux ou ouvrages dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise, dans le respect des dispositions de l'article 7.3.1 pour les limites séparatives situées à l'intérieur du polygone.

c. espaces non aedificandi

Dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article 7.3.1.

d. prescriptions de continuité ou de discontinuité obligatoire

Dès lors que figure aux documents graphiques :

- une prescription de continuité obligatoire, les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ; toutefois, dans les opérations d'ensemble, l'ordre continu des constructions peut être interrompu dès lors que ladite interruption autorise le débouché sur une voie publique ou privée de la desserte interne à l'opération projetée ;
- une prescription de discontinuité obligatoire, les constructions doivent être implantées en ordre discontinu dans le respect des dispositions de l'article 7.3.1 qui ne lui sont pas contraires.

e. plan masse

En présence d'un plan masse, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise ou dans le respect des emprises des constructions inscrites dans le plan masse.

7.3.2.2 Autres prescriptions

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **servitude de cour commune** établie en application de l'article L.451-1 du Code de l'urbanisme ;
- **servitude d'utilité publique ou servitude privée** ne permettant pas une implantation en limite séparative ;
- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie aux articles 7.3.1 et 7.3.2.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin**. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme** : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur, ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment…), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 8 USP : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Modalités de calcul

La distance (D) séparant les constructions non accolées implantées sur un même terrain, est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

b. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :
   - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
   - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
   - les parties enterrées de la construction ainsi que les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 mètre à compter du sol naturel.

Pour l'application des dispositions de cet article, la hauteur (H) est mesurée en tout point selon les modalités prévues à l'article 10.

8.2 Règles d'implantation

8.2.1 Règle générale

Les constructions ou parties de construction en vis-à-vis doivent être implantées à une distance (D) au moins égale à 4 mètres ($D \geq 4$ mètres).

8.2.2 Règles particulières

8.2.2.1 Prescriptions graphiques

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont imposées dans les cas suivants :

a. ligne d'implantation

Dès lors qu'une **ligne d'implantation** est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. polygones d'implantation

Dans les **polygones d'implantation** inscrits aux documents graphiques, les constructions ou parties de construction, travaux ou ouvrages dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise, dans le respect des dispositions imposées à l'article 8.2.1 qui ne lui sont pas contraires.

c. espaces non aedificandi

Dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des dispositions imposées à l'article 8.2.1 qui ne lui sont pas contraires.

d. plan masse

En présence d'un plan masse, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise ou dans le respect des emprises des constructions inscrites dans le plan masse.

8.2.2.2 Autres prescriptions

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie aux articles 8.2.1 et 8.2.2.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;

- prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment…), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur, ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- préservation des vues et des dégagements visuels dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- dans le cas où l'une des constructions constitue une annexe tels que garages, abris de jardin ;
- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 9 USP : Emprise au sol des constructions

9.1 Définition

9.1.1 L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale sur un plan horizontal :

a. **Sont compris dans l'emprise au sol des constructions**, les balcons et oriels, les constructions annexes.

b. Ne sont pas compris dans l'emprise au sol des constructions :
   - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
   - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
   - les constructions ou parties de construction ayant une hauteur maximale de 0,60 mètre à compter du sol naturel1.

9.1.2 Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre la superficie de l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain.

9.2 Règle

9.2.1 Règle générale

Le coefficient d'emprise au sol des constructions n'est pas réglementé.

9.2.2 Prescriptions graphiques

Des emprises au sol différentes de celles fixées ci-dessus sont imposées dans les cas suivants :

a. polygones d'implantation

Dans les polygones d'implantation inscrits aux documents graphiques, l'emprise au sol maximale des constructions correspond à celle du polygone, dans le respect des lignes d'implantation.

b. espaces non aedificandi

Dans les espaces non aedificandi inscrits aux documents graphiques, aucune construction, y compris les parties enterrées, mais à l'exception des clôtures, ne peut y être implantée.

c. plan masse

En présence d'un plan masse, l'emprise au sol des constructions lorsqu'elle est imposée, doit correspondre à celle délimitée au plan masse ; lorsqu'elle est maximale elle doit s'inscrire à l'intérieur de celle délimitée au plan masse.

[1] Y compris les sous-sols et autres parties enterrées de la construction

Article 10 USP : Hauteur maximale des constructions

10.1 Règle

10.1.1 Règle générale

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée. Elle doit toutefois s'articuler au tissu dans lequel les constructions s'insèrent en prenant notamment en compte, au regard de son environnement, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à l'équipement, sa localisation, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

10.2 Prescriptions graphiques

10.2.1 Hauteur des constructions

Dès lors que figurent aux documents graphiques des prescriptions relatives à la hauteur maximale des constructions, y compris à l'intérieur d'un polygone d'implantation, ces dernières se substituent aux dispositions fixées ci-dessus.

Dans ce cas la hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre tout point du bâtiment et le sol naturel avant travaux.

10.2.2 Hauteur des façades

Dans le cas où les prescriptions graphiques sont indiquées sous forme de hauteur d'îlot ou hauteur sur voie, la hauteur maximale des façades des constructions est la hauteur d'îlot. Toutefois, si une hauteur sur voie est indiquée elle s'applique à toute façade (ou portion de façade) d'une construction implantée dans une bande de 20 mètres calculée à partir de la limite de référence. En présence d'un polygone d'implantation, la hauteur maximale de façade peut être indiquée à l'intérieur de son emprise figurant aux documents graphiques.

- Pour les constructions implantées à une distance inférieure ou égale à 3 mètres de la limite de référence :
- La hauteur maximale des façades est la différence d'altitude mesurée verticalement entre leur point le plus haut et le niveau altimétrique de la limite de référence.
- Toutefois, dans le cas d'une construction implantée sur un terrain en pente, la façade prise en compte pour le calcul de la hauteur est celle donnant sur la limite de référence.
- Pour les constructions implantées à une distance supérieure à 3 mètres de la limite de référence :
- La hauteur maximale des façades est la différence d'altitude, mesurée verticalement entre leur point le plus haut et le sol naturel avant travaux.

10.3 Modalités de calcul

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseur, éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 11.

10.4 Règles particulières

Lorsque le terrain concerné est en pente, la façade des constructions est divisée en sections n'excédant pas 20 mètres de longueur, et la hauteur est mesurée seulement au milieu de chacune de ces sections.

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
- constructions, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, réclament des hauteurs plus importantes ;
- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une hauteur différente ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

Article 11 USP : Aspect extérieur des constructions

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Rappel : l'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme (volet paysager du permis de construire).

11.1 Objectifs

La zone USP, destinée aux équipements collectifs, se caractérise par la grande variété morphologique de construction vouée à structurer l'espace urbain.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

a. les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent ;
b. les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale ;
c. les contraintes fonctionnelles et techniques propres à l'équipement.

11.2 Les matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

a. l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
b. les enduits doivent présenter un aspect lisse ;
c. pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

11.3 Les couleurs

Le choix des couleurs doit permettre une harmonisation des coloris à l'architecture de la construction et tenir compte du paysage dans lequel s'inscrit la construction.

11.4 Les toitures

Tous les types de toiture sont autorisés dans le respect des objectifs et des principes généraux visés ci-dessus. Les ouvrages techniques, situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

11.5 Les façades

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti doivent s'articuler à son ordonnancement sous réserve des contraintes fonctionnelles et techniques propres à l'équipement.

11.6 Les clôtures

Par leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures devront préserver la continuité du paysage urbain en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

Dans les espaces non aedificandi, ou dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager et les clôtures doivent être conçus pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.

11.7 Les mouvements de terrain (déblais - remblais)

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

11.8 Les protections particulières

Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme ou inscrits aux documents graphiques sous la légende « éléments bâtis à préserver » sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation :

a. des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments ;
b. de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par **voie terrestre**, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des modalités différentes de l'enfouissement peuvent être admises pour des motifs techniques ou économiques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par **voie aérienne** et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :

a. leur localisation ;
b. leur dimension et leur volume ;
c. leur teinte ;
d. leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
e. leurs contraintes techniques destinées à en assurer le bon fonctionnement.

11.9 Plan masse

En présence d'un plan masse, en complément des dispositions ci-dessus, les constructions et travaux doivent respecter les prescriptions particulières précisées graphiquement par le plan masse.

Article 12 USP : Stationnement

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction, ainsi que des modes et de la fréquence de desserte par les transports collectifs et des stationnements publics situés à proximité.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant au moins un arbre pour six places de stationnement, réparti de façon homogène.

En outre, des locaux réservés au stationnement des deux roues doivent être prévus en quantité suffisante et dans une localisation adaptée à leur usage.

Article 13 USP : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

13.1 Objectifs

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

a. de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
b. de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
c. de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
d. de la situation du bâti sur le terrain, afin qu'ils constituent un accompagnement.

13.2 Paysagement des espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions telle qu'elle est définie au paragraphe 9.1.1 de l'article 9 du présent règlement, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

Ce traitement paysager doit être réalisé selon les conditions suivantes : l'espace laissé libre de toutes constructions, aménagements de voirie, accès et aires de stationnement doit faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale en quantité et qualité suffisante.

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 6 du présent règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

Ces aménagements paysagers doivent intégrer et mettre en valeur les plantations repérées aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ou les plantations de qualité existantes sur le terrain.

13.3 Dispositions particulières

13.3.1 Opérations d'ensemble

Outre les dispositions du présent article, des espaces paysagers communs doivent être réalisés. Leur superficie, d'un seul tenant ou non, doit être au moins égale à 10 % du terrain d'assiette de l'opération, afin de constituer un élément structurant dans la composition urbaine de l'ensemble.

13.3.2 Espaces non aedificandi et préservation des vues

Dans les **espaces non aedificandi**, ou dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager doit être conçu pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.

13.3.3 Espaces végétalisés à créer

Les espaces végétalisés à créer dès lors qu'ils figurent aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale sur la totalité de leur emprise.

13.3.4 Ouvrages techniques de gestion de l'eau

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration…), doivent, sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative dans leur environnement.

13.3.5 Plan masse

En présence d'un plan masse, les aménagements paysagers et les plantations doivent être réalisés dans le respect ou en compatibilité avec les indications figurant au plan masse. Dans le cas où de telles indications ne figurent pas au plan masse, il y a lieu d'appliquer les dispositions du paragraphe relatif au paysagement des espaces libres.

13.4 Ensembles à protéger

13.4.1 Espaces boisés classés

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

13.4.2 Plantations sur le domaine public

Les plantations sur le domaine public localisées aux documents graphiques doivent être préservées. A ce titre, tous les travaux susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être mis en œuvre qu'à la double condition :

a. de poursuivre un objectif d'intérêt général ;
b. de compenser quantitativement dans la mesure du possible, les sujets abattus, dès lors que cette compensation est compatible avec les travaux projetés.

13.4.3 Espaces végétalisés à mettre en valeur

Les espaces végétalisés à mettre en valeur, localisés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec le maintien des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés aux documents graphiques.

Article 14 USP : Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

ZONE A

AVERTISSEMENT :

Les dispositions du règlement de zone s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être édictées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement par quartier ou par secteur (avec lesquelles les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles).

Article 1 A : Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdits les constructions, travaux, ouvrages, installations ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2 du présent règlement.

Rappel : en outre, certaines occupations ou utilisations du sol peuvent être interdites par des dispositions édictées dans d'autres chapitres du présent règlement.

Article 2 A : Occupations et Utilisations des Sols admises sous condition

2.1 Règle générale

Sont limitativement autorisées sous conditions les occupations et utilisations des sols suivantes :

2.1.1 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations nécessaires ou liés à l'activité agricole (forestière, horticole, maraîchère…).

2.1.2 Les constructions, travaux, ouvrages, installations ou outillages à destination de **carrières**, dès lors qu'elles sont inscrites à l'intérieur de l'emprise d'un périmètre de **« richesse du sol et du sous-sol »,** reporté aux documents graphiques ; sont en outre admis les constructions travaux ouvrages ou installations complémentaires ou liés à l'activité principale pendant la durée d'exploitation, sous réserve d'un réaménagement dans le respect de la vocation de la zone, à l'issu de l'exploitation.

2.1.3 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à **destination d'habitation et leurs annexes** (tels que garages, abris de jardin…), dès lors qu'ils sont destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de **l'exploitation** et implantés à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation (moins de 30 mètres), sauf impossibilité technique ou liée à la nature de l'exploitation.

2.1.4 Pour **les constructions, travaux, ouvrages ou installations autres ceux admis par le présent règlement**, **les travaux d'aménagement et d'extension mesurée sans changement de destination des constructions existantes** à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

2.1.5 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations nécessaires à une **activité de transformation et de vente** de sa production locale exercée à titre accessoire par **l'exploitant**, à condition qu'ils soient localisés à proximité immédiate des bâtiments existants (moins de 30 mètres), sauf impossibilité technique ou liée à la nature de l'exploitation.

2.1.6 Les installations ou constructions légères permettant, à titre accessoire, **l'utilisation par des exploitants de leurs animaux, à des fins éducatives, sportives ou touristiques**.

2.1.7 Les constructions, travaux, ouvrages, installations ou outillages relatifs aux **équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement des véhicules, dès lors qu'ils sont intégrés au paysage environnant.

2.1.8 Les **équipements publics ou d'intérêt collectif** dès lors qu'ils ne compromettent pas la vocation agricole de la zone et sous réserve de leur insertion au paysage naturel ou bâti.

2.1.9 L'extension ou la reconstruction des équipements publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

2.1.10 Les aires d'accueil des gens du voyage dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone et sous réserve d'une insertion qualitative au paysage naturel.

2.1.11 L'aménagement d'ensemble de jardins familiaux ou collectifs, comprenant notamment des abris de jardin et des locaux collectifs nécessaires à leur exploitation et à leur gestion.

2.2 Règles particulières

Des dispositions particulières peuvent modifier les dispositions générales édictées par le présent règlement dans les cas suivants :

2.2.1 Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés dans le **sous-secteur affecté d'un indice « p »**, ainsi que les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme, identifiées aux documents graphiques comme **« éléments bâtis à préserver »**, doivent être conçus par leur localisation et leur conception, caractéristiques culturelles, historiques, écologiques ou paysagères des constructions ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière ou le secteur.

2.2.2 Les **constructions à destination agricole** identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme, et protégées en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent **en application de l'article L.123-3-1 du Code de l'urbanisme faire l'objet de tout changement de destination (à l'exception de destination commerciale, industrielle, ou d'entreposage) à l'intérieur du volume bâti ainsi que d'extensions mesurées** nonobstant les dispositions des articles 1 et 2.1 du présent article, dès lors que ce changement de destination ou ces extensions mesurées ne compromettent pas l'exploitation agricole.

2.2.3 Dans les secteurs pour lesquels des **polygones d'implantation** sont délimités aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

Toutefois :

- Cette règle n'est pas applicable :
    a. aux constructions, travaux, ouvrages ou installations ne dépassant pas de plus de 0,60 mètre le sol naturel ;
    b. aux constructions, travaux, ouvrages ou installations relatifs aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement des véhicules ;
    c. aux clôtures ;
- En outre, pour les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme et situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées des constructions dans le respect des dispositions de l'article 9 du présent règlement.

2.2.4 **Rappel :** en outre, certaines occupations ou utilisations du sol peuvent être soumises à des conditions particulières, édictées par d'autres chapitres du présent règlement.

Article 3 A : Accès et voirie

(Cf. Chapitre 2).

Article 4 A : Desserte par les réseaux

(Cf. Chapitre 2).

Article 5 A : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 A : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Définition

Le terme **« limite de référence »** utilisé dans le présent règlement, désigne les limites :

a. des voies publiques ou privéesouvertes ou non à la circulation générale ;
b. des places ;
c. des emplacements réservés nécessaires à la création, à l'élargissement ou à l'extension desdites voies et places ;
d. des marges de recul dès lors qu'elles sont inscrites aux documents graphiques.

Toutefois, ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition, les servitudes de passage, les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.

6.2 Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux seules constructions situées le long des limites de référence.

6.3 Modalités de calcul du retrait

Le retrait (D) des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre, ainsi que les parties enterrées de la construction.
b. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :
   - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
   - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, ainsi que les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre.

6.4 Règle d'implantation

6.4.1 Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite de référence.

Les extensions doivent être implantées en harmonie avec les constructions existantes.

En outre, les constructions situées **dans le secteur A « p »** doivent être implantées en tenant compte notamment de la topographie du terrain et du paysage environnant afin de limiter les mouvements de terrain et l'impact visuel de la construction sur la qualité du paysage.

Pour l'aménagement d'ensemble de jardins familiaux ou collectifs, les constructions des abris de jardin et des locaux collectifs doivent être implantées de façon rationnelle au regard de l'activité de jardinage et tenir compte des caractéristiques du site dans lequel elles sont implantées.

6.4.2 Règles particulières

6.4.2.1 Prescriptions graphiques

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont imposées dans les cas suivants :

a. ligne d'implantation

Dès lors qu'une **ligne d'implantation** est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. polygones d'implantation

Dans les **polygones d'implantation** inscrits aux documents graphiques, les constructions ou parties de construction, travaux ou ouvrages dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

c. espaces non aedificandi

Dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article 6.4.1.

6.4.2.2 Autres prescriptions

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie aux articles 6.4.1. et 6.4.2.1. ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- dès lors que la règle prescrit une implantation sur la limite de référence, pour la réalisation de décrochés de façades, de profondeur limitée ou de retraits ponctuels, justifiés par des motifs de composition urbaine ou d'insertion architecturale de la construction ;
- préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- préservation des vues et des dégagements visuels dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment…), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 7 A : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Définitions et champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la limite de référence constitue une limite de fond de parcelle. Dans l'acception courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration théorique en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la limite de référence y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

Dès lors qu'une limite ou partie de limite séparative peut être qualifiée à la fois de limite latérale ou de limite de fond de parcelle, c'est cette dernière qualification qui est retenue ; toutefois, pour les terrains situés à l'angle de deux limites de référence, les limites séparatives aboutissant aux limites de référence sont assimilées à des limites latérales.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions travaux ou ouvrages ayant une hauteur **maximale de 0,60 mètre** à compter du sol naturel.

Pour l'application des dispositions de cet article, la hauteur (H) est mesurée en tout point selon les modalités prévues à l'article 10.

7.2 Modalités de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.
b. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :
   - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
   - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
   - les parties enterrées de la construction.

7.3 Règles d'implantation

7.3.1 Règle générale

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit en retrait.

Dans le cas d'une implantation en retrait, ce dernier ne peut être inférieur à 4 mètres ($D \geq 4$ mètres).

Les extensions doivent être implantées en harmonie avec les constructions existantes.

En outre, les constructions situées **dans le secteur A « p »** doivent être implantées en tenant compte notamment de la topographie du terrain et du paysage environnant afin de limiter les mouvements de terrain et l'impact visuel de la construction sur la qualité du paysage.

Pour l'aménagement d'ensemble de jardins familiaux ou collectifs, les constructions des abris de jardin et des locaux collectifs doivent être implantées de façon rationnelle au regard de l'activité de jardinage en tenant compte du paysage environnant.

7.3.2 Règles particulières

7.3.2.1 Prescriptions graphiques

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont imposées dans les cas suivants :

a. ligne d'implantation

Dès lors qu'une **ligne d'implantation** est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. polygones d'implantation

Dans les **polygones d'implantation** inscrits aux documents graphiques, les constructions ou parties de construction, travaux ou ouvrages dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise, dans le respect des dispositions de l'article 7.3.1 pour les limites séparatives situées à l'intérieur du polygone.

c. espaces non aedificandi

Dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article 7.3.1.

d. prescriptions de continuité ou de discontinuité obligatoire

Dès lors que figure aux documents graphiques :

- une prescription de continuité obligatoire, les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ; toutefois, dans les opérations d'ensemble, l'ordre continu des constructions peut être interrompu dès lors que ladite interruption autorise le débouché sur une voie publique ou privée de la desserte interne à l'opération projetée ;
- une prescription de discontinuité obligatoire, les constructions doivent être implantées en ordre discontinu dans le respect des dispositions de l'article 7.3.1 qui ne lui sont pas contraires.

7.3.2.2 Autres prescriptions

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **servitude de cour commune** établie en application de l'article L.451-1 du Code de l'urbanisme ;
- **servitude d'utilité publique ou servitude privée** ne permettant pas une implantation en limite séparative ;
- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie aux articles 7.3.1 et 7.3.2.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin**. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur, ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment…), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 8 A : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Définitions et modalité de calcul

La distance (D) séparant les constructions non accolées implantées sur un même terrain, est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.
b. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :
   - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
   - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
   - les parties enterrées de la construction ainsi que les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 mètre à compter du sol naturel.

Pour l'application des dispositions de cet article, la hauteur (H) est mesurée en tout point selon les modalités prévues à l'article 10.

8.2 Règles d'implantation

8.2.1 Règle générale

Les constructions ou parties de construction en vis-à-vis doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres (D ≥ 4 mètres).

8.2.2 Règles particulières

8.2.2.1 Prescriptions graphiques

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont imposées dans les cas suivants :

a. ligne d'implantation

Dès lors qu'une **ligne d'implantation** est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. polygones d'implantation

Dans les **polygones d'implantation** inscrits aux documents graphiques, les constructions ou parties de construction, travaux ou ouvrages dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise, dans le respect des dispositions imposées à l'article 8.2.1 qui ne lui sont pas contraires.

c. espaces non aedificandi

Dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des dispositions imposées à l'article 8.2.1 qui ne lui sont pas contraires.

8.2.2.2 Autres prescriptions

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie aux articles 8.2.1 et 8.2.2.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment…), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme** : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur, ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **dans le cas où l'une des constructions constitue une annexe** tels que garages, abris de jardin ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 9 A : Emprise au sol des constructions

9.1 Définition

9.1.1 L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale sur un plan horizontal :

a. Sont compris dans l'emprise au sol des constructions, les balcons, oriels et les constructions annexes.

b. Ne sont pas compris dans l'emprise au sol des constructions :

- les débords de toiture, dès lors que la profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
- les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
- les constructions ou parties de construction ayant une hauteur maximale de 0,60 mètre à compter du sol naturel[1].

9.1.2 Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre la superficie de l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain.

9.2 Champ d'application

Les dispositions édictées à l'article 9.3.1 ne sont pas applicables :

a. aux travaux d'aménagement, de surélévation ou d'extension réalisés :
   - sur des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ayant une emprise au sol supérieure ou égale à celle définie à l'article 9.3 ci-après,
   - ou sur des constructions situées à l'extérieur des polygones d'implantation,
   - dès lors qu'ils ont pour effet d'augmenter l'emprise au sol existante à la date du plan local d'urbanisme de 5 % au plus ;

b. aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;

c. aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public, au stationnement et à la distribution d'énergie tels que pylône, transformateurs.

9.3 Règle

9.3.1 Règle générale

Non réglementé.

Toutefois, dans le secteur A « p », la localisation et la proportion de l'emprise au sol des constructions par rapport au terrain doivent être conçues dans l'objectif de préserver les caractéristiques du site dans lequel elles se situent notamment au regard des critères suivants :

a. la topographie des lieux, afin de limiter les mouvements de terrain et de réduire l'impact visuel de la construction ;

b. le libre écoulement des eaux, afin de préserver les sources, les rus, les systèmes de drainage et d'infiltration des eaux ;

c. le caractère arboré du terrain, afin de limiter les espaces défrichés ;

d. dans les secteurs protégés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme, la préservation des points de vue ainsi que du rythme et des lignes structurant le paysage environnant.

9.3.2 Règles particulières

Des emprises au sol différentes de celles fixées ci-dessus sont imposées dans les cas suivants :

a. polygones d'implantation

Dans les polygones d'implantation inscrits aux documents graphiques, l'emprise au sol maximale des constructions correspond à celle du polygone, dans le respect des lignes d'implantation.

[1] y compris les sous-sols et autres parties enterrées de la construction

b. espaces non aedificandi

Dans les espaces non aedificandi inscrits aux documents graphiques, aucune construction, y compris les parties enterrées, mais à l'exception des clôtures, ne peut y être implantée.

Article 10 A : Hauteur maximale des constructions

10.1 Définition

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre tout point de la construction et le sol naturel avant travaux.

10.2 Modalités de calcul

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseur, éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 11.

10.3 Règle

10.3.1 Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres. Cette hauteur doit être minorée de 1,50 mètre en cas de toiture terrasse.

10.3.2 Règles particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes** ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **constructions, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées**, réclament des hauteurs plus importantes ;
- **constructions insérées au sein de construction de hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de garantir un épanelage harmonieux ;**
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une hauteur différente ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

Article 11 A : Aspect extérieur des constructions

Rappel : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme (volet paysager du permis de construire).

11.1 Objectifs

Par le traitement de leur aspect extérieur les constructions doivent être intégrées au paysage environnant, en prenant en compte, **dans le secteur A « p »**, les caractéristiques du contexte naturel, dans lequel elles s'insèrent.

En outre **dans le secteur A « p »**, le projet doit participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques paysagères dominantes de la zone auxquelles toute construction doit harmonieusement s'intégrer.

11.2 La volumétrie

Dans le secteur A « p » et pour les constructions nouvelles, le gabarit de leurs volumes doit respecter l'équilibre du paysage. Pour les extensions du bâti existant une préservation de l'harmonie des proportions de la construction initiale doit être respectée.

En outre, les constructions doivent présenter une simplicité de volume.

11.3 Les matériaux

Dans le secteur A « p », le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

a. réduire l'impact visuel de la construction, notamment par l'emploi de matériaux mats évitant la réflexion de la lumière ;
b. garantir la stabilité d'aspect dans le temps.

En outre, le choix des matériaux doit être effectué au regard des composantes du site dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel et de garantir son insertion harmonieuse dans le paysage.

11.4 Les couleurs

Le choix des couleurs doit être fait au regard du paysage dans lequel s'inscrit la construction afin, notamment **dans le secteur A « p »**, de réduire son impact visuel. En outre, une harmonisation des couleurs à l'échelle de la construction doit être respectée.

11.5 Les mouvements de terrain (déblais - remblais)

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage, avec lequel, **dans le secteur A « p »**, ladite construction doit s'harmoniser.

Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

11.6 Les protections particulières

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant de dénaturer les caractéristiques constituant leur intérêt.

Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme ou inscrits aux documents graphiques sous la légende « éléments bâtis à préserver » sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation :

a. des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments ;
b. de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière.

Dans le secteur A « p », les constructions doivent être conçues dans leur implantation, leur volumétrie, leur architecture en tenant compte des perspectives des composantes et des structures du paysage dans lequel elles se situent, et pour contribuer à la préservation des caractéristiques écologiques, patrimoniales ou paysagères du site dans lequel elles s'insèrent.

En outre, elles doivent être compatibles avec les orientations contenues dans les « orientations d'aménagement par quartier ou secteur ».

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par **voie terrestre**, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des modalités différentes de l'enfouissement peuvent être admises pour des motifs techniques ou économiques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par **voie aérienne** et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :

a. leur localisation ;
b. leur dimension et leur volume ;
c. leur teinte ;
d. leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
e. leurs contraintes techniques destinées à en assurer le bon fonctionnement.

Article 12 A : Stationnement

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction, ainsi que des stationnements publics situés à proximité.

La localisation des aires de stationnement doit tenir compte de la qualité des milieux et des paysages afin de favoriser leur intégration paysagère.

Article 13 A : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Non réglementé.

Article 14 A : Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

ZONE AU

SOUS CONDITIONS

(Zones AUA – AUB – AUC – AUD – AUE – AUI – AUIL -AUL – AUV – AUSP – AUX...)

AVERTISSEMENT :

Les dispositions du règlement de zone s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être édictées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement par quartier ou par secteur (avec lesquelles les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles).

Article 1 AUs.co : Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdits les constructions, travaux, ouvrages, installations ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2 du présent règlement.

Rappel : en outre, certaines occupations ou utilisations du sol peuvent être interdites par des dispositions édictées dans d'autres chapitres du présent règlement.

Article 2 AUs.co : Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition

Informations liminaires :

Les occupations et utilisations du sol admises varient selon que la zone est ouverte ou non à l'urbanisation :

- **avant l'ouverture à l'urbanisation et afin de préserver ces secteurs d'une urbanisation diffuse qui compromettrait leur aménagement futur, le règlement dans son paragraphe 2.1.1, n'admet principalement que la gestion des constructions existantes ;**
- **lors de l'ouverture à l'urbanisation, le règlement (paragraphe 2.1.2) fixe les conditions d'un aménagement cohérent par :**
  - **l'article 2 (paragraphe 2.1.2), qui définit les conditions juridiques et techniques à respecter pour autoriser les opérations d'aménagement et de construction ;**
  - **le règlement de chaque zone ou secteur concerné, qui fixe les règles d'occupation ou d'utilisation du sol que chaque opération ou construction doit respecter.**

Le sigle inscrit au plan de zonage après les lettres « AU » indique la règle d'urbanisme qui régit chaque secteur ou sous-secteur.

Par exemple :

a. dans le secteur AUD1, s'applique le règlement du secteur UD1 ;

b. dans le sous-secteur AUD2a, s'applique le règlement du secteur UD2, ainsi que les dispositions particulières du sous-secteur UD2a.

2.1 Règle générale

Sont limitativement autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1.1 Occupations et utilisations du sol admises avant l'ouverture de la zone « AU » à l'urbanisation dans les conditions définies au paragraphe 2.1.2 ci-dessous.

2.1.1.1 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations hydrauliques dès lors qu'elles sont nécessaires à la gestion des cours d'eau et plans d'eau, à la prévention et à la gestion des risques.

2.1.1.2 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement des véhicules, dès lors qu'ils sont intégrés au paysage.

2.1.1.3 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations relatifs à l'aménagement et à l'extension mesurée des constructions nécessaires à l'activité agricole, horticole et maraîchère.

2.1.1.4 Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'ils sont compatibles avec la vocation et les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone et qu'ils n'ont pas pour effet :

a. d'engendrer un changement de destination à l'exception des destinations admises dans la zone U de référence ;

b. d'augmenter la surface hors œuvre brute existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme de plus de 20 %; toutefois, dans les zones AUI, AUL et AUSP, ce seuil n'est pas imposé, aux constructions situées dans ces zones, mais dans le respect des dispositions édictées par le règlement de la zone U de référence.

2.1.1.5 La reconstruction des équipements publics ou d'intérêt collectif après démolition volontaire, dans la limite des dispositions édictées par le règlement de la zone U de référence.

2.1.1.6 Les aires d'accueil des gens du voyage, dès lors que compte tenu de leurs caractéristiques et de leur localisation, elles ne compromettent pas l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur au regard notamment des objectifs d'urbanisme.

2.1.1.7 Le stationnement des caravanes isolées lorsqu'il correspond à une opération de relogement de "gens du voyage", sous maîtrise d'ouvrage de la commune ou d'un opérateur social.

2.1.2 Ouverture de la zone AU à l'urbanisation :

Sont admises pour chaque secteur de la zone AU dans le respect des dispositions ci-après fixant les conditions d'aménagement et d'équipements de la zone :

Les occupations et utilisations des sols admises dans chaque zone « U » indiquée aux documents graphiques après le sigle « AU », nonobstant les dispositions du paragraphe 2.1.1 ci-dessus, dès lors que les conditions cumulées suivantes sont réalisées :

a. Toute opération d'ensemble ou de constructions doit avoir soit un terrain d'assiette d'une superficie minimale de 1 ha, soit créer une surface hors œuvre nette minimale (SHON) de 1 500 m².

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable :

- aux terrains non bâtis compris dans une zone « AU », dès lors que la superficie totale de l'ensemble desdits terrains[1] est inférieure au seuil indiqué ci-dessus ou ne permet pas de réaliser la surface hors œuvre nette exigée ;
- dans les secteurs « AUL », « AUIL » et « AUSP ».

b. Les **conditions de desserte et d'équipements** (voirie, accès, transports en commun, réseaux, modalités d'assainissement, équipements divers…), doivent être adaptées, suffisantes et compatibles, tant au niveau de leurs caractéristiques que de leur tracé ou localisation, avec un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, en tenant compte de l'impact sur les secteurs immédiatement à proximité et sur le fonctionnement de la ville en général.

c. L'opération de construction ou d'aménagement projetée doit être **compatible avec les dispositions des « orientations d'aménagement par secteur ou quartier » prévues pour le secteur considéré**.

En toute hypothèse, elle doit, compte tenu de sa localisation, de sa nature et de sa composition, ne pas compromettre l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur au regard notamment des objectifs d'urbanisme.

En outre, tout projet doit :

- structurer l'espace à aménager par un maillage fonctionnel en tenant compte d'une part de l'ensemble du secteur dans lequel il s'inscrit et d'autre part du maillage préexistant ;
- être conçu en prenant en compte la morphologie des espaces urbains environnants ;
- garantir un traitement qualitatif minéral et/ou végétal des espaces communs.

[1] Qu'ils appartiennent ou non au même propriétaire

2.2 Règles particulières

Des dispositions particulières peuvent modifier les dispositions générales édictées par le présent règlement dans les cas suivants :

2.2.1 Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'extension réalisés dans les secteurs et les sous-secteurs infectés d'un indice « p », ainsi que les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme, ou identifiées aux documents graphiques comme **« éléments bâtis à préserver »,** les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement doivent être conçus pour contribuer à la préservation des caractéristiques culturelles, historiques ou écologiques des constructions ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière.

2.2.2 Dans les secteurs pour lesquels des **polygones d'implantation** sont délimités aux documents graphiques, les constructions, travaux ou ouvrages doivent être implantés à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

Toutefois :

- Cette règle n'est pas applicable :
  a. aux constructions, travaux, ouvrages ou installations ne dépassant pas de plus de 0,60 mètre le sol naturel ;
  b. aux constructions, travaux, ouvrages ou installations relatifs aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement des véhicules ;
  c. aux clôtures ;
- En outre, pour les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme et situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées des constructions dans le respect des dispositions de l'article 9 du présent règlement.

2.2.3 En outre, dans les **zones longeant une voie classée à grande circulation**, leur aménagement doit être conçu pour répondre à des critères de qualité en matière :

- de sécurité dans l'organisation de leur desserte et de leur accessibilité ;
- de nuisances notamment sonores ;
- du traitement paysager de leurs abords ;
- de l'organisation des volumes bâtis et des espaces libres ;
- du traitement architectural des façades des constructions visibles de la voie.

2.2.4 **Rappel :** en outre, certaines occupations ou utilisations du sol peuvent être soumises à des conditions particulières, édictées par d'autres chapitres du présent règlement.

Article 3 AUs.co : Accès et voirie

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone AU sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence indiquée aux documents graphiques après le sigle AU.

Toutefois, s'agissant des caractéristiques du tracé des voies nouvelles, tout projet d'aménagement doit prendre en compte les objectifs d'urbanisme poursuivis pour l'aménagement cohérent et notamment :

a. disposer d'un réseau de voirie défini en fonction de la trame viaire environnante afin d'assurer sa continuité et favoriser une meilleure insertion du secteur AU considéré dans le tissu urbain ;
b. garantir une fluidité de la circulation automobile et des conditions de sécurité satisfaisantes tant à l'intérieur du secteur AU que sur les voies adjacentes. En outre, pour les zones longeant une voie classée à grande circulation, ce principe doit être particulièrement étudié au regard notamment de la nature des constructions projetées et du trafic induit ;
c. assurer une cohérence du réseau viaire de l'ensemble du secteur, même dans le cas d'un aménagement réalisé par tranche.

Article 4 AUs.co : Desserte par les réseaux

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone AU sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence indiquée aux documents graphiques après le sigle AU.

Article 5 AUs.co : Caractéristiques des terrains

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone AU sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence indiquée aux documents graphiques après le sigle AU.

Article 6 AUs.co : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone AU sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence indiquée aux documents graphiques après le sigle AU.

Article 7 AUs.co : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone AU sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence indiquée aux documents graphiques après le sigle AU.

Article 8 AUs.co : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone AU sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence indiquée aux documents graphiques après le sigle AU.

Article 9 AUs.co : Emprise au sol des constructions

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone AU sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence indiquée aux documents graphiques après le sigle AU.

Article 10 AUs.co : Hauteur maximale des constructions

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone AU sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence indiquée aux documents graphiques après le sigle AU.

Article 11 AUs.co : Aspect extérieur des constructions

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone AU sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence indiquée aux documents graphiques après le sigle AU.

Article 12 AUs.co : Stationnement

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone AU sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence indiquée aux documents graphiques après le sigle AU.

Article 13 AUs.co : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone AU sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence indiquée aux documents graphiques après le sigle AU.

En outre, pour les zones AU longeant une voie classée à grande circulation, un aménagement paysager végétal et/ou minéral doit être réalisé le long de ladite voie. Cet aménagement doit être conçu pour limiter les nuisances liées au ruissellement des eaux pluviales et les nuisances sonores, notamment pour les zones AU destinées à l'habitation.

Article 14 AUs.co : Coefficient d'Occupation du Sol

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone AU sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence indiquée aux documents graphiques après le sigle AU.

ZONE AU

DIFFEREE

(Zones AU1, AU2 et AU3)

AVERTISSEMENT :

Les dispositions du règlement de zone s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être édictées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement par quartier ou par secteur (avec lesquelles les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles).

La zone AU différée est décomposée en 3 secteurs, afin d'identifier l'affectation dominante future des espaces concernés :

- le secteur AU1 d'affectation mixte, regroupant ~~les~~ différentes fonctions urbaines (habitat, activités économiques et équipements…) ;
- le secteur AU2 à vocation dominante d'habitat ;
- le secteur AU3 à vocation dominante d'activités économiques.

Article 1 AUdif : Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdits les constructions, travaux, ouvrages, installations ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2 du présent règlement.

Rappel : en outre, certaines occupations ou utilisations du sol peuvent être interdites par des dispositions édictées dans d'autres chapitres du présent règlement.

Article 2 AUdif : Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition

2.1 Règle générale

Sont limitativement admises sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1.1 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations **hydrauliques** dès lors qu'elles sont nécessaires à la gestion des cours d'eau et plans d'eau, à la prévention et à la gestion des risques.

2.1.2 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination **d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement des véhicules, dès lors qu'ils sont intégrés au paysage.

2.1.3 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations relatifs à l'aménagement et à l'extension mesurée des constructions nécessaires à l'activité agricole, horticole et maraîchère.

2.1.4 Les **travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme** dès lors qu'ils sont compatibles avec la vocation et les conditions d'aménagement et d'équipements de la zone et qu'ils n'ont pas pour effet :

a. d'engendrer un changement de destination à l'exception des destinations admises dans la zone ;

b. d'augmenter la surface hors œuvre brute existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme :

- de plus de 20 % pour les constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'activités autres qu'agricole ;
- de plus de 30 m² au total pour les constructions à destination d'habitation.

2.1.5 La **reconstruction des équipements publics ou d'intérêt collectif** après démolition volontaire, dès lors que leur surface hors œuvre brute est au plus égale à celle détruite.

2.1.6 Les **aires d'accueil des gens du voyage**, dès lors qu'elles s'insèrent qualitativement au paysage naturel.

2.1.7 Le stationnement des caravanes isolées lorsqu'il correspond à une opération de relogement de "gens du voyage", sous maîtrise d'ouvrage de la commune ou d'un opérateur social.

2.1.8 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations liés à l'exploitation des **carrières** dès lors qu'elles sont inscrites à l'intérieur d'un périmètre de **« richesse du sol et sous-sol »** figurant aux documents graphiques ; sont en outre admis les constructions travaux ouvrages ou installations complémentaires et liés à l'activité principale pendant la durée d'exploitation, sous réserve d'un réaménagement dans le respect de la vocation de la zone, à l'issu de l'exploitation.

2.2 Règles particulières

Des dispositions particulières peuvent modifier les dispositions générales édictées par le présent règlement dans les cas suivants :

2.2.1 Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'extension réalisés dans les secteurs et les sous-secteurs infectés d'un indice « p », ainsi que les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme, ou identifiées aux documents graphiques comme **« éléments bâtis à préserver »,** les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement doivent être conçus pour contribuer à la préservation des caractéristiques culturelles, historiques ou écologiques des constructions ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière.

2.2.2 **Rappel :** en outre, certaines occupations ou utilisations du sol peuvent être soumises à des conditions particulières, édictées par d'autres chapitres du présent règlement.

Article 3 AUdif : Accès et voirie

(Cf. Chapitre 2).

Article 4 AUdif : Desserte par les réseaux

(Cf. Chapitre 2).

Article 5 AUdif : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 AUdif : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

6.1 Définition

Le terme **« limite de référence »** utilisé dans le présent règlement, désigne les limites :

a. des voies publiques ou privées ouvertes ou non à la circulation générale ;
b. des places ;
c. des emplacements réservés nécessaires à la création, à l'élargissement ou à l'extension desdites voies et places ;
d. des marges de recul dès lors qu'elles sont inscrites aux documents graphiques.

Toutefois, ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition, les servitudes de passage, les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.

6.2 Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux seules constructions situées le long des limites de référence.

6.3 Modalités de calcul du retrait

Le retrait (D) des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre, ainsi que les parties enterrées de la construction.

b. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :

- les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
- les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, ainsi que les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre.

6.4 Règles d'implantation

6.4.1 Règle générale

Les constructions peuvent être implantées en limites de référence ou en retrait de ces dernières. En outre, le choix d'implantation de la construction doit prendre en compte notamment la topographie du terrain afin de limiter les mouvements de terrain ainsi que l'impact visuel de la construction.

Les extensions des constructions existantes doivent être implantées dans le prolongement et en harmonie avec le bâti initial.

6.4.2 Règles particulières

6.4.2.1 Prescriptions graphiques

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont imposées dans les cas suivants :

a. ligne d'implantation

Dès lors qu'une **ligne d'implantation** est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. polygones d'implantation

Dans les **polygones d'implantation** inscrits aux documents graphiques, les constructions ou parties de construction, travaux ou ouvrages, à l'exception des clôtures, dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

c. espaces non aedificandi

Dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article 6.4.1.

6.4.2.2 Autres prescriptions

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie aux articles 6.4.1 et 6.4.2.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin**. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme** : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur, ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;

- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment…), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 7 AUdif : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Définitions

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la limite de référence constitue une limite de fond de parcelle. Dans l'acception courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration théorique en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la limite de référence y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

Dès lors qu'une limite ou partie de limite séparative peut être qualifiée à la fois de limite latérale ou de limite de fond de parcelle, c'est cette dernière qualification qui est retenue ; toutefois, pour les terrains situés à l'angle de deux limites de référence, les limites séparatives aboutissant aux limites de référence sont assimilées à des limites latérales.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions travaux ou ouvrages ayant une hauteur **maximale de 0,60 mètre** à compter du sol naturel.

Pour l'application des dispositions de cet article, la hauteur (H) est mesurée en tout point selon les modalités prévues à l'article 10.

7.2 Modalités de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.
b. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :
   - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
   - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
   - les parties enterrées de la construction.

7.3 Règles d'implantation

7.3.1 Règle générale

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de ces dernières.

Dans le cas d'une implantation en retrait, ce dernier ne peut être inférieur à 4 mètres (D ≥ 4 mètres).

7.3.2 Règles particulières

7.3.2.1 Prescriptions graphiques

a. ligne d'implantation

Dès lors qu'une **ligne d'implantation** est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. polygones d'implantation

Dans les **polygones d'implantation** inscrits aux documents graphiques, les constructions ou parties de construction, travaux ou ouvrages dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise, dans le respect des dispositions de l'article 7.3.1 pour les limites séparatives situées à l'intérieur du polygone.

c. espaces non aedificandi

Dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article 7.3.1.

d. prescriptions de continuité ou de discontinuité obligatoire

Dès lors que figure aux documents graphiques :

- **une prescription de continuité obligatoire**, les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ; toutefois, dans les opérations d'ensemble, l'ordre continu des constructions peut être interrompu dès lors que ladite interruption autorise le débouché sur une voie publique ou privée de la desserte interne à l'opération projetée ;
- **une prescription de discontinuité obligatoire**, les constructions doivent être implantées en ordre discontinu dans le respect des dispositions de l'article 7.3.1 qui ne lui sont pas contraires.

7.3.2.2 Autres prescriptions

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **servitude de cour commune** établie en application de l'article L.451-1 du Code de l'urbanisme ;
- **servitude d'utilité publique ou servitude privée** ne permettant pas une implantation en limite séparative ;
- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie aux articles 7.3.1 et 7.3.2.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin**. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme** : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur, ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment…), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 8 AUdif : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Définitions et modalités de calcul

La distance (D) séparant les constructions non accolées implantées sur un même terrain, est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

b. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :

- les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
- les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
- les parties enterrées de la construction ainsi que les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 mètre à compter du sol naturel.

Pour l'application des dispositions de cet article, la hauteur (H) est mesurée en tout point selon les modalités prévues à l'article 10.

8.2 Règles d'implantation

8.2.1 Règle générale

Les constructions ou parties de construction en vis-à-vis doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres (D≥ 4 mètres).

8.2.2 Règles particulières

8.2.2.1 Prescriptions graphiques

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont imposées dans les cas suivants :

a. ligne d'implantation

Dès lors qu'une **ligne d'implantation** est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. polygones d'implantation

Dans les **polygones d'implantation** inscrits aux documents graphiques, les constructions ou parties de construction, travaux ou ouvrages dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise, dans le respect des dispositions imposées à l'article 8.2.1 qui ne lui sont pas contraires.

c. espaces non aedificandi

Dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des dispositions imposées à l'article 8.2.1 qui ne lui sont pas contraires.

8.2.2.2 Autres prescriptions

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie aux articles 8.2.1 et 8.2.2.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation à l'angle de plusieurs voies ou limites de référence, afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;

- **construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme** : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur, ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **dans le cas où l'une des constructions constitue une annexe,** tels que garages, abris de jardin ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 9 AUdif : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 AUdif : Hauteur maximale des constructions

10.1 Définition

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre tout point de la construction et le sol naturel avant travaux.

10.2 Modalités de calcul

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseur, éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 11.

10.3 Règle générale

- **Pour les constructions nouvelles,** la hauteur maximale n'est pas réglementée**.**
- **Dans le cas d'une reconstruction après une démolition volontaire,** la hauteur maximale des nouvelles constructions doit être au plus égale à celle des bâtiments démolis**.**
- **Pour les extensions des constructions existantes,** leur hauteur maximale doit être en harmonie avec celle du bâtiment existant.

10.4 Règles particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes** ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **constructions, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées**, réclament des hauteurs plus importantes ;
- **constructions insérées au sein de construction de hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de garantir un épanelage harmonieux ;**
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une hauteur différente ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 11 AUdif : Aspect extérieur des constructions

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme (volet paysager du permis de construire).

Article 12 AUdif : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ; le nombre minimum ou maximum de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction ainsi que des stationnements publics situés à proximité, dans le respect des dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme.

Article 13 AUdif : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

13.1 Objectifs

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

a. de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
b. de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
c. de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
d. de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

13.2 Paysagement des espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions telle qu'elle est définie au paragraphe 9.1.1 de l'article 9 du présent règlement, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux, pouvant comprendre notamment des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

Ces aménagements paysagers doivent intégrer et mettre en valeur les plantations repérées aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ou les plantations de qualité existantes sur le terrain.

13.3 Dispositions particulières

13.3.1 Espaces non aedificandi et préservation des vues

Dans les espaces non aedificandi, ou dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager doit être conçu pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.

13.3.2 Espaces végétalisés à créer

Les espaces végétalisés à créer dès lors qu'ils figurent aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale sur la totalité de leur emprise.

13.3.3 Ouvrages techniques de gestion de l'eau

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration…), doivent, sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux…).

13.4 Ensembles à protéger

13.4.1 Espaces boisés classés

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

13.4.2 Les plantations sur le domaine public

Les plantations sur le domaine public localisées aux documents graphiques doivent être préservées. A ce titre, tous les travaux susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être mis en œuvre qu'à la double condition :

a. de poursuivre un objectif d'intérêt général ;
b. de compenser quantitativement dans la mesure du possible, les sujets abattus, dès lors que cette compensation est compatible avec les travaux projetés.

13.4.3 Les espaces végétalisés à mettre en valeur

Les espaces végétalisés à mettre en valeur, localisés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec le maintien des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés aux documents graphiques.

13.4.4 Espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble

Les espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble, réalisés en application des dispositions d'urbanisme applicables à l'opération considérée lors de l'autorisation de construire, de lotir ou d'aménager, doivent être protégés et mis en valeur.

Article 14 AUdif : Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

ZONE N

AVERTISSEMENT :

Les dispositions du règlement de zone s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être édictées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement par quartier ou par secteur (avec lesquelles les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles).

Article 1 N : Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdits les constructions, travaux, ouvrages, installations ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2 du présent règlement.

Dans le secteur N2v, sont en outre interdites les aires de stationnement situées à l'intérieur de la délimitation de l'emprise du parc de la Tête d'Or dès lors qu'elles ne sont pas liées à l'administration et à l'entretien du parc.

Rappel : en outre, certaines occupations ou utilisations du sol peuvent être interdites par des dispositions édictées dans d'autres chapitres du présent règlement.

Article 2 N : Occupations et Utilisations du Sol admises sous conditions

2.1 Règle générale

Sont limitativement admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **Dans le secteur N1 :**

2.1.1 Les constructions, travaux ou ouvrages destinés à la pratique, à la connaissance, à la découverte pédagogique, cheminements piétons ou cyclistes, balisages, tables de lecture…, à la gestion forestière et à la protection du site et des éco-systèmes, à la fréquentation touristique, à condition de ne pas porter atteinte par leur nature ou leur ampleur aux qualités du site.

2.1.2 **Les constructions, travaux et ouvrages notamment hydrauliques** liés à la gestion des cours et plans d'eau, des champs captants, à la mise en valeur du potentiel écologique du site, à la prévention et de gestion des risques.

2.1.3 Les constructions, travaux ou ouvrages à destination **d'équipements techniques** liés aux différents réseaux, à la voirie et aux voies ferrées de transport public dès lors qu'ils sont intégrés au paysage.

2.1.4 **Les aires de stationnement de véhicules** rendues nécessaires par la fréquentation du public dès lors que leur localisation et leur conception permettent leur intégration au paysage.

2.1.5 **Les affouillements, exhaussements du sol** liés aux constructions, travaux ou ouvrages autorisés dès lors qu'ils sont intégrés au paysage.

2.1.6 **Les travaux d'aménagement dans le volume des constructions existantes** à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'ils n'ont pas pour effet d'engendrer un changement de destination à l'exception de ceux qui ont pour objet d'affecter la construction à un usage éco-pédagogique (maison de la nature, fermes pédagogiques…), touristique (ferme-auberge, restaurant…), ou à l'habitation.

2.1.7 Les travaux, constructions, installations, aménagements et rétablissement de voiries, y compris affouillements, exhaussements de sols nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des infrastructures de transport.

- **Dans le secteur N2 :**

2.1.8 Les constructions travaux, ouvrages ou installations admis **dans le secteur N1**.

2.1.9 **Les travaux d'aménagement, d'extension ou de surélévation des constructions, travaux ou ouvrages existants** à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'ils n'ont pas pour effet :

a. d'augmenter de plus de 20% la surface hors œuvre brute existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ;
b. d'affecter la construction à une destination commerciale, industrielle, artisanale ou d'entreposage ;
c. de porter atteinte par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur aux caractéristiques des lieux.

2.1.10 **Les constructions, travaux ou ouvrages liés et nécessaires à l'exercice d'activités sportives et de loisirs de plein air**[1] dès lors que la SHOB de chaque construction est au plus égale à 30 m² et que leur édification, de par leur localisation, leur nombre et leur nature, ne porte pas atteinte aux caractéristiques des lieux.

2.1.11 Les **constructions annexes** dès lors que leur édification, de par leur localisation, leur nombre, leur nature et la surface hors œuvre brute qu'elles développent, ne portent pas atteinte aux caractéristiques des lieux.

- **Dans les sous-secteurs N2a, N2b, N2h, N2m, N2sc sont admis, outre les constructions, travaux, ouvrages ou installations autorisés dans le secteur N2 :**

Dans le sous-secteur N2a :

2.1.12 Les occupations et utilisations du sol suivantes dès lors qu'elles sont localisées à l'intérieur de la délimitation de l'emprise des polygones d'implantation inscrits aux documents graphiques, ou que leur surface hors œuvre brute est au plus égale à 30 m², et que leur localisation, leur nombre et leur nature, ne portent pas atteinte aux caractéristiques des lieux :

- les constructions, travaux ou ouvrages **destinés à la promotion, à la connaissance, à la pratique du site et des milieux naturels** ;
- les constructions, travaux ou ouvrages **destinés à l'exercice d'activités sportives et de loisirs de plein air** ;
- les constructions, travaux ou ouvrages **destinés à l'accueil du public, à la gestion, à l'entretien et à la surveillance du site** ;
- les constructions, travaux ou ouvrages **à destination de restaurant nécessaire à l'animation du site**.

Dans le sous-secteur N2b :

2.1.13 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations destinés à l'habitation, aux équipements publics ou d'intérêt collectif, à l'hébergement hôtelier, aux restaurants, aux bureaux, dès lors qu'ils sont localisés dans des polygones d'implantation inscrits aux documents graphiques ou que leur édification conduit à une surface hors œuvre brute au plus égale à 30 m², et que leur localisation, leur nombre et leur nature, ne portent pas atteinte aux caractéristiques des lieux.

2.1.14 La reconstruction dans le respect des destinations autorisées des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme situés ou non dans des polygones d'implantation inscrits aux documents graphiques, après démolition volontaire dès lors :

a. que leur surface hors œuvre brute (SHOB) est au plus égale :
   - à celle détruite pour les constructions situées à l'extérieur des polygones d'implantation ;
   - à celle définie à l'article 9 du présent règlement pour les constructions existantes localisées dans les polygones d'implantation.

b. qu'elle s'accompagne d'une amélioration de la qualité architecturale et de l'insertion paysagère des constructions dans le site ;

c. qu'elle ne porte pas atteinte par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur aux caractéristiques des lieux, notamment le cas échéant par une localisation, une volumétrie mieux adaptées.

Dans le sous-secteur N2h :

2.1.15 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations nécessaires et complémentaires à **l'activité agricole, horticole ou maraîchère**.

2.1.16 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations **à destination d'habitation et leurs annexes** à raison d'une seule construction principale par terrain non bâti existant à la date d'approbation du plan local d'urbanisme et dès lors que leur surface hors œuvre nette est au plus égale à 250 m².

2.1.17 Les travaux d'aménagement, de surélévation et d'extension mesurées des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, nonobstant les dispositions des paragraphes 2.1.6 et 2.1.8 du présent article, dans la limite de 250 m² de surface hors œuvre nette, extension comprise, et dès lors que ces aménagements et extensions sont réalisés sur des terrains existants à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ; en outre, les constructions doivent être conçues dans leur implantation, leur volumétrie et leur architecture, en tenant compte de la morphologie et des caractéristiques du tissu urbain environnant.

2.1.18 Les constructions, travaux ou ouvrages relatifs aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement sous réserve d'insertion paysagère.

[1] Y compris abris de jardin

↳ Dans le sous-secteur N2m :

2.1.19 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la Défense Nationale(1), dès lors qu'ils s'insèrent qualitativement dans le paysage naturel, compte tenu de leurs caractéristiques fonctionnelles ou techniques.

↳ Dans le sous-secteur N2sc :

2.1.20 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la sécurité civile(2), dès lors qu'ils s'insèrent qualitativement dans le paysage naturel, compte tenu de leurs caractéristiques fonctionnelles ou techniques. Toutefois, les constructions ne sont autorisées qu'à l'intérieur des polygones d'implantation délimités au document graphique. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées, dès lors qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter leur emprise au sol existante de plus de 5 %.

- **Dans le secteur Nj :**

Sont limitativement admises les occupations et utilisations du sol suivantes dès lors qu'elles respectent les conditions ci-après :

2.1.21 Les constructions, travaux ou ouvrages notamment **hydrauliques liés à la gestion des cours et plans d'eau, des champs captants,** à la mise en valeur du potentiel écologique du site, à la prévention et à la gestion des risques.

2.1.22 Les constructions, travaux ou ouvrages à destination **d'équipements techniques** liés aux différents réseaux, à la voirie et aux voies ferrées de transport public.

2.1.23 **Les aires de stationnement de véhicules** rendues nécessaires par la fréquentation du public dès lors que leur localisation et leur conception permet leur intégration au paysage.

2.1.24 **Les affouillements et exhaussements du sol** liés aux constructions, travaux ou ouvrages autorisés dès lors qu'ils sont intégrés au paysage.

2.1.25 **Les constructions des abris de jardin et des locaux collectifs limités à la stricte activité de jardinage,** en tenant compte des caractéristiques du site dans lequel elles sont implantées.

- **Dans le secteur N2v, sont limitativement admises les occupations et utilisations du sol ci-dessous énoncées dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :**

2.1.26 Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants régulièrement dans la zone à la date d'approbation du PLU.

2.1.27 L'extension ou la reconstruction des équipements publics ou d'intérêt général, dès lors qu'elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site.

2.1.28 Les constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire et de transports en commun), à la voirie et au stationnement, dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage.

2.1.29 Les constructions et installations utiles aux activités des parcs publics (pouvant comprendre notamment des parcs zoologiques, jardins botaniques et leurs serres, équipements sportifs et de navigation de plaisance), ainsi que les bâtiments destinés à l'administration et à l'entretien du parc.

2.1.30 Les constructions, travaux, ouvrages, destinés à la promotion, à la connaissance et à la pratique du site.

2.1.31 Les constructions, travaux, ouvrages, destinés à l'exercice d'activités sportives et de loisirs de plein air.

2.1.32 Les constructions, travaux, ouvrages à destination de restauration de taille modeste, nécessaires à l'animation du site, dès lors que par leur localisation, leur nombre et leurs caractéristiques, ils ne portent pas atteinte à la qualité dominante du site.

2.1.33 Les caravanes dès lors qu'elles sont nécessaires et liées à l'animation du parc (restauration, bimbeloterie, etc.) et qu'elles s'insèrent dans le paysage.

2.1.34 La reconstruction, ainsi que la relocalisation éventuelle, des constructions, travaux, ouvrages à destination de restauration dans la limite de la SHOB existante augmentée de 10%.

2.1.35 Dans les secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation sont délimités aux documents graphiques, les constructions ne sont autorisées qu'à l'intérieur de ces polygones. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées, dès lors qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter leur emprise au sol existante de plus de 5%.

(1) Y compris les constructions liées au fonctionnement du site militaire, telles que logement, restauration,…"

(2) Y compris les constructions liées au fonctionnement du site de la sécurité civile, tels que bureaux, locaux techniques, …

2.2 Règles particulières

Des dispositions particulières peuvent modifier les dispositions générales édictées par le présent règlement dans les cas suivants :

2.2.1 Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés dans **les secteurs et les sous-secteurs affectés d'un indice « p »,** ainsi que les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme, identifiées aux documents graphiques comme **« éléments bâtis à préserver »,** doivent contribuer à la préservation des caractéristiques historiques, esthétiques ou paysagères des constructions ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière ou le secteur.

En outre :

- **Dans le sous-secteur N2a**, dès lors qu'il est affecté d'un indice « p » lesdites constructions doivent respecter la composition d'ensemble et le schéma d'organisation du parc, le jeu entre les espaces arbustifs, arborés et pelouses, les perspectives, l'ordonnancement des bâtiments dans le parc ainsi que les caractéristiques architecturales des constructions.
- **Dans le sous-secteur N2b,** dès lors qu'il est affecté d'un indice « p » lesdites constructions doivent être conçues dans leur implantation, leur volumétrie et leur architecture, en tenant compte des perspectives, des composantes et des structures dans l'ensemble paysager dans lequel elles se situent ainsi que la morphologie du tissu environnant.

2.2.2 **Rappel :** en outre, certaines occupations ou utilisations du sol peuvent être soumises à des conditions particulières, édictées par d'autres chapitres du présent règlement.

Article 3 N : Accès et voirie

Les dispositions ci-après se substituent à celles édictées dans le chapitre 2 – section 4 – sous-section 2 – article 3 du règlement.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante ménagée sur un fonds voisin, en application des articles 682 et suivants du Code civil.

3.1 Accès

3.1.1 Définition

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

3.1.2 Règle générale

Tout terrain doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire ; lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être localisé sur celle où sa présence occasionne la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation.

Les accès doivent être localisés et dimensionnés afin de présenter la moindre gêne pour la circulation ou le stationnement et le moindre risque pour la sécurité publique.

3.2 La voirie

3.2.1 Définition

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

3.2.2 Règle générale

Les voiries doivent avoir les caractéristiques suffisantes pour desservir l'opération et pour permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Toute voirie nouvelle doit être conçue, dans son tracé, dans son emprise et, dans le traitement de ses abords ainsi que de son revêtement, afin de préserver les milieux naturels traversés et limiter son impact visuel notamment par une prise en compte de la topographie du terrain.

En outre, les voiries nouvelles doivent également prendre en compte :

- dans le secteur N2a affecté d'un indice « p », la structure du parc ;
- dans le secteur N2b affecté d'un indice « p », les éléments composants la grande propriété.

3.2.3 Règles particulières

3.2.3.1 Cheminement à préserver

Les cheminements à préserver repérés aux documents graphiques doivent être maintenus dans leur fonction tout en admettant une adaptation de leur tracé.

3.2.3.2 Débouché de voirie

Dès lors que figurent aux documents graphiques des débouchés de voirie*, la conception des voies doit prendre en compte ces prescriptions.

3.2.3.3 Dans le secteur N2v

- Les dispositions de l'article 3 ne s'appliquent qu'aux voies principales desservant les constructions du parc.
- Toute voirie nouvelle doit être conçue dans son tracé, son emprise, son revêtement et le traitement de ses abords, afin de préserver les milieux naturels traversés, limiter son impact visuel et s'intégrer dans la topographie et la structure du parc.

Article 4 N : Desserte par les réseaux

(Cf. Chapitre 2).

Article 5 N : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 N : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

6.1 Définition

Le terme **« limite de référence »** utilisé dans le présent règlement, désigne les limites :

a. des voies publiques ou privées ouvertes ou non à la circulation générale ;
b. des places ;
c. des emplacements réservés nécessaires à la création, à l'élargissement ou à l'extension desdites voies et places ;
d. des marges de recul dès lors qu'elles sont inscrites aux documents graphiques.

Toutefois, ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition, les servitudes de passage, les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.

6.2 Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux seules constructions situées le long des limites de référence.

6.3 Modalités de calcul

Le retrait (D) des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre, ainsi que les parties enterrées de la construction.
b. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :
   - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;

* Cette disposition concerne également les débouchés de cheminements piétonniers repérés aux documents graphiques

- les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, ainsi que les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre.

6.4 Règles d'implantation

6.4.1 Règle générale

Les constructions peuvent être implantées en limite de référence ou en retrait de cette dernière.

Toutefois, le choix d'implantation de la construction doit prendre en compte notamment la topographie du terrain et le paysage environnant afin de limiter les mouvements de terrain ainsi que l'impact visuel de la construction sur le paysage.

En outre :

- **dans le sous-secteur N2h**, l'implantation des construction doit respecter l'organisation du bâti d'origine et l'harmonie des tissus environnants ; les extensions doivent être implantées en harmonie avec les constructions existantes.

Dans le secteur N2v, **les constructions doivent s'implanter en limite de voie ou en retrait d'au moins 5 mètres.** Ces dispositions précédentes ne s'appliquent qu'aux voies extérieures du parc, desservant celui-ci.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas :

- aux aménagements et extensions des bâtiments existants ;
- aux polygones d'implantation figurant dans les documents graphiques, pour lesquels les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement.

6.4.2 Règles particulières

6.4.2.1 Prescriptions graphiques

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont imposées dans les cas suivants :

a. ligne d'implantation

Dès lors qu'une **ligne d'implantation** est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. polygones d'implantation

Dans les **polygones d'implantation** inscrits aux documents graphiques, les constructions ou parties de construction, travaux ou ouvrages dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

c. espaces non aedificandi

Dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article 6.4.1.

6.4.2.2 Autres prescriptions

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie aux articles 6.4.1. et 6.4.2.1. ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin**. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme** : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- **dès lors que la règle prescrit une implantation sur la limite de référence,** pour la réalisation de décrochés de façades, de profondeur limitée ou de retraits ponctuels, justifiés par des motifs de composition urbaine ou d'insertion architecturale de la construction ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;

- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment…), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 7 N : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Définitions

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la limite de référence constitue une limite de fond de parcelle. Dans l'acception courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration théorique en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la limite de référence y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

Dès lors qu'une limite ou partie de limite séparative peut être qualifiée à la fois de limite latérale ou de limite de fond de parcelle, c'est cette dernière qualification qui est retenue ; toutefois, pour les terrains situés à l'angle de deux limites de référence, les limites séparatives aboutissant aux limites de référence sont assimilées à des limites latérales.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions travaux ou ouvrages ayant une hauteur **maximale de 0,60 mètre** à compter du sol naturel.

Pour l'application des dispositions de cet article, la hauteur (H) est mesurée en tout point selon les modalités prévues à l'article 10.

7.2 Modalités de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.
b. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :
    - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
    - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
    - les parties enterrées de la construction.

7.3 Règles d'implantation

7.3.1 Règle générale

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de ces dernières ; dans le cas d'une implantation en retrait, ce dernier ne peut être inférieur à 4 mètres (D ≥ 4 mètres).

Dans le sous-secteur N2h, dans le cas d'une implantation en retrait, ce dernier doit être égal en tout point à la moitié de la hauteur de la construction en ce point, avec un minimum de 4 mètres.

En outre **dans le sous-secteur N2h** :

- l'implantation des constructions doit respecter l'organisation du bâti d'origine et l'harmonie des tissus environnants ;
- les extensions doivent être implantées en harmonie avec les constructions existantes ;

- le choix d'implantation de la construction doit prendre en compte notamment la topographie du terrain et le paysage environnant afin de limiter les mouvements de terrain ainsi que l'impact visuel de la construction.

Dans le secteur N2v, le prospect des constructions par rapport aux limites séparatives est au moins égal à 4 mètres.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas :

- aux aménagements et extensions des bâtiments existants ;
- aux polygones d'implantation figurant dans les documents graphiques, pour lesquels les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement.

7.3.2 Règles particulières

7.3.2.1 Prescriptions graphiques

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont imposées dans les cas suivants :

a. ligne d'implantation

Dès lors qu'une **ligne d'implantation** est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. polygones d'implantation

Dans les **polygones d'implantation** inscrits aux documents graphiques, les constructions ou parties de construction, travaux ou ouvrages dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise, dans le respect des dispositions de l'article 7.3.1 pour les limites séparatives situées à l'intérieur du polygone.

c. espaces non aedificandi

Dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article 7.3.1.

7.3.2.2 Autres prescriptions

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **servitude de cour commune** établie en application de l'article L.451-1 du Code de l'urbanisme ;
- **servitude d'utilité publique ou servitude privée** ne permettant pas une implantation en limite séparative ;
- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie aux articles 7.3.1 et 7.3.2.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin**. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme** : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment…), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;

- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 8 N : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Définitions et modalités de calcul

La distance (D) séparant les constructions non accolées implantées sur un même terrain, est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

b. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :
   - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
   - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
   - les parties enterrées de la construction ainsi que les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 mètre à compter du sol naturel.

Pour l'application des dispositions de cet article, la hauteur (H) est mesurée en tout point selon les modalités prévues à l'article 10.

8.2 Règles d'implantation

8.2.1 Règle générale

La distance séparant deux constructions ou parties de constructions en vis-à-vis doit être au moins égale à 4 mètres et, **dans le sous-secteur N2h**, si l'une au moins comporte une façade présentant en vis-à-vis de l'autre des baies éclairant des pièces principales, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée.

Dans le secteur N2v, les constructions devront s'implanter de préférence près des groupes de constructions existantes, ou bien le long des allées et avenues de façon à mettre en valeur la composition du parc et à préserver les ensembles boisés.

8.2.2 Règles particulières

8.2.2.1 Prescriptions graphiques

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont imposées dans les cas suivants :

a. ligne d'implantation

Dès lors qu'une **ligne d'implantation** est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. polygones d'implantation

Dans les **polygones d'implantation** inscrits aux documents graphiques, les constructions ou parties de construction, travaux ou ouvrages dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise, dans le respect des dispositions imposées à l'article 8.2.1 qui ne lui sont pas contraires.

c. espaces non aedificandi

Dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des dispositions imposées à l'article 8.2.1 qui ne lui sont pas contraires.

8.2.2.2 Autres prescriptions

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie aux articles 8.2.1 et 8.2.2.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;

- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment…), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme** : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **dans le cas où l'une des constructions constitue une annexe** tels que garages, abris de jardin ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 9 N : Emprise au sol des constructions

9.1 Définition

9.1.1 L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale sur un plan horizontal :

a. **Sont compris dans l'emprise au sol des constructions**, les balcons, oriels et les constructions annexes.

b. Ne sont pas compris dans l'emprise au sol des constructions :
   - les débords de toiture, dès lors que la profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
   - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
   - les constructions ou parties de construction ayant une hauteur maximale de 0,60 mètre à compter du sol naturel[1].

9.1.2 Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre la superficie de l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain.

9.2 Champ d'application

Les dispositions édictées à l'article 9.3.1 ne sont pas applicables :

a. aux travaux d'aménagement, de surélévation ou d'extension réalisés :
   - sur des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ayant une emprise au sol supérieure ou égale à celle définie à l'article 9.3.1 ci-après,
   - ou sur des constructions situées à l'extérieur des polygones d'implantation,
   - dès lors qu'ils ont pour effet d'augmenter l'emprise au sol existante à la date du plan local d'urbanisme de 5 % au plus ;

b. aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;

c. aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public, au stationnement et à la distribution d'énergie tels que pylône, transformateurs.

[1] y compris les sous-sols et autres parties enterrées de la construction

9.3 Règle

9.3.1 Règle générale

La localisation et la proportion de l'emprise au sol des constructions par rapport aux terrains doivent être définies dans l'objectif de préserver les caractéristiques du site dans lequel elles se situent, notamment au regard des critères suivants :

a. la topographie des lieux, afin de limiter les mouvements de terrain et de réduire l'impact visuel de la construction ;
b. le libre écoulement des eaux, afin de préserver les sources, les rus, les systèmes de drainage et l'infiltration des eaux ;
c. le caractère arboré du terrain, afin de limiter les espaces défrichés ;
d. dans les secteurs protégés au titre de l'article L.123-1-7°, la préservation, des points de vue ainsi que du rythme et des lignes structurant le paysage environnant ;
e. **dans le secteur N2v**, l'emprise au sol des constructions ne peut dépasser l'emprise au sol totale existante à la date d'approbation du PLU, augmentée de 10%.
f. Ne sont pas considérées comme des constructions les clôtures des enclos des animaux ne comportant pas de couverture ou seulement couvertes par un grillage.

9.3.2 Règles particulières

Des emprises au sol différentes de celles fixées ci-dessus sont imposées dans les cas suivants :

a. polygones d'implantation

Dans les polygones d'implantation inscrits aux documents graphiques, l'emprise au sol maximale des constructions correspond à celle du polygone, dans le respect des lignes d'implantation.

b. espaces non aedificandi

Dans les espaces non aedificandi inscrits aux documents graphiques, aucune construction, y compris les parties enterrées, mais à l'exception des clôtures, ne peut y être implantée.

Article 10 N : Hauteur maximale des constructions

10.1 Hauteur maximale

10.1.1 Définition

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre tout point de la construction et le sol naturel avant travaux.

10.1.2 Champ d'application

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseur, éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 11.

10.2 Règle générale

10.2.1 Règle générale

Pour les constructions nouvelles, la hauteur maximale est limitée à 9 mètres et à 7,50 mètres en cas de toiture terrasse, sauf en cas d'indications graphiques.

Pour les constructions dont la surface hors œuvre brute (SHOB) est au plus égale à 30 m², la hauteur maximale est limitée à 4,50 mètres et 3 mètres en cas de toiture terrasse.

Dans le cas d'une reconstruction après une démolition volontaire d'un bâtiment dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée dans la zone, la hauteur maximale des nouvelles constructions doit être au plus égale à celle des bâtiments démolis.

Pour les extensions des constructions existantes, leur hauteur maximale doit être en harmonie avec celle du bâtiment existant.

Dans le secteur N2v, la hauteur maximale des constructions est limitée à :

- R + 2 pour les bâtiments destinés à l'administration et à l'entretien ;
- R + 1 pour les autres constructions.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions de type zoo ou serre, lesquelles doivent être conçues dans le souci de limiter l'impact paysager des projets tout en répondant aux conditions de bien-être des espèces.

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables aux polygones d'implantation pour lesquels la hauteur maximale des constructions est indiquée à l'intérieur de leur emprise figurant aux documents graphiques.

Dans le secteur N2m, la hauteur n'est pas réglementée ; toutefois, les constructions, travaux, ouvrages ou équipements admis dans le secteur de zone doivent être édifiés dans le respect des dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme et de l'article 11 du présent règlement, sous réserve des contraintes fonctionnelles ou techniques propres à leur destination.

10.2.2 Règles particulières

10.2.2.1 Prescriptions graphiques

Dès lors que figurent au document graphique à l'intérieur des **polygones d'implantation**, des prescriptions relatives à la hauteur des constructions, ces dernières se substituent aux normes fixées au paragraphe 10.2.1.

10.2.2.2 Autres prescriptions

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes** ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **constructions, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées**, réclament des hauteurs plus importantes ;
- **constructions insérées au sein de constructions de hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de garantir un épannelage harmonieux ;**
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une hauteur différente ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 11 N : Aspect extérieur des constructions

Rappel : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme (volet paysager du permis de construire).

Les constructions, travaux, ouvrages doivent respecter les prescriptions de l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, en vue d'une intégration harmonieuse à l'environnement naturel et bâti.

11.1 Principes généraux

Le projet doit participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques paysagères dominantes de la zone auxquelles toute construction doit s'articuler.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent être intégrées au paysage environnant, en tenant compte des caractéristiques du contexte naturel et pour le **sous-secteur N2h** du contexte urbain et des spécificités architecturales des constructions avoisinantes, dans lesquels elles s'insèrent.

Les dispositions du présent article s'appliquent aux équipements publics ou d'intérêt collectif visé au paragraphe 2.1.18, dans la mesure des contraintes fonctionnelles ou techniques liées à leur destination.

11.2 La volumétrie

Pour les constructions nouvelles, le gabarit de leurs volumes doit respecter l'équilibre du paysage. Pour les extensions du bâti existant une préservation de l'harmonie des proportions de la construction initiale doit être respectée.

En outre, **dans le sous-secteur N2h** les constructions doivent présenter une simplicité de volume caractérisée par des gabarits adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

11.3 Les matériaux

Le choix des matériaux doit être effectué au regard des composantes du site dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel et de garantir son insertion harmonieuse dans le paysage.

11.4 Les couleurs

Le choix des couleurs doit être fait au regard du paysage dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel. En outre, une harmonisation des couleurs à l'échelle de la construction doit être respectée.

11.5 Les mouvements de terrain (déblais - remblais)

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, des mouvements de terrain plus importants peuvent être admis dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

11.6 Les protections particulières

Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme ou inscrits aux documents graphiques sous la légende « éléments bâtis à préserver » ainsi que **dans les secteurs et les sous-secteurs affectés d'un indice « p »,** sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation :

a. des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments ;
b. de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés.

En outre, **dans le sous-secteur N2a**, toute construction nouvelle doit être conçue pour mettre en valeur les caractéristiques historiques et esthétiques de l'unité paysagère dans laquelle elle s'intègre.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par **voie terrestre**, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des modalités différentes de l'enfouissement peuvent être admises pour des motifs techniques ou économiques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par **voie aérienne** et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :

a. leur localisation ;
b. leur dimension et leur volume ;
c. leur teinte ;
d. leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
e. leurs contraintes techniques destinées en assurer le bon fonctionnement.

Article 12 N : Stationnement

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction.

La localisation des aires de stationnement doit tenir compte de la qualité des milieux et des paysages afin de favoriser leur intégration paysagère.

Le traitement au sol des aires de stationnement doit favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel.

Les aires de stationnement doivent être fractionnées par des éléments végétalisés de telle sorte que le nombre de places par unité de stationnement ne soit pas supérieur à 30 unités.

Dans le secteur N2v, le stationnement correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager assurant son insertion dans le site.

Article 13 N : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

13.1 Objectifs

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

a. de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
b. de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
c. de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
d. de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement ;
e. de la composition des parcs existants **dans le secteur N2a,** notamment par l'implantation des espaces boisés et le choix des essences ;
f. dans le secteur de zone N2m, des contraintes fonctionnelles et techniques liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif admis au paragraphe 2.1.18 du présent règlement.

13.2 Paysagement des espaces libres

Ces aménagements paysagers doivent intégrer et mettre en valeur les plantations repérées aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ou les plantations de qualité existantes sur le terrain.

Par son aspect, ses proportions et le choix des matériaux, le mobilier doit être conçu dans le sens d'une intégration à son environnement naturel.

Dans le secteur N2v, les espaces libres et plantations font l'objet de prescriptions graphiques particulières figurant aux documents graphiques.

L'implantation des ensembles boisés et des essences doit mettre en valeur la composition du parc et des allées.

13.3 Dispositions particulières

13.3.1 Espaces non aedificandi et préservation des vues

Dans les espaces non aedificandi, ou dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager doit être conçu pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.

13.3.2 Espaces végétalisés à créer

Les espaces végétalisés à créer dès lors qu'ils figurent aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale sur la totalité de leur emprise.

13.4 Ensembles à protéger

13.4.1 Espaces boisés classés

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

13.4.2 Les plantations sur le domaine public

Les plantations sur le domaine public localisées aux documents graphiques doivent être préservées. A ce titre, tous les travaux susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être mis en œuvre qu'à la double condition :

a. de poursuivre un objectif d'intérêt général ;
b. de compenser quantitativement dans la mesure du possible, les sujets abattus, dès lors que cette compensation est compatible avec les travaux projetés.

13.4.3 Les espaces végétalisés à mettre en valeur

Les espaces végétalisés à mettre en valeur, localisés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec le maintien des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés aux documents graphiques.

Article 14 N : Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Règlement des zones
LYON - VILLEURBANNE

Zones	Caractéristiques de la zone et des secteurs	Page
UA	Zone dense et multifonctionnelle (habitat, commerce et services majeurs, production artisanat et équipements collectifs) du centre de l'agglomération. Le règlement préserve les caractéristiques morphologiques et architecturales de ces quartiers dont une partie est classée au patrimoine de l'humanité par l'UNESCO depuis 1998. Deux secteurs de zone : UAp (ZPPAUP de la Croix-Rousse), UAt (pôle à dominante économique et de service).	306
UAC1	Zone de type « centralité » couvrant pour l'essentiel le territoire de la première tranche du projet urbain de « Lyon Confluence ». Morphologie urbaine organisée sous forme d'îlots délimités par des voies le long desquelles le bâti est fortement structuré. Présence en bord de fleuve d'un vaste espace nautique récréatif, et, sur tout le projet d'espaces publics largement plantés.	324
UAC2	Zone de type « centralité » correspondant notamment au périmètre de la deuxième tranche du projet urbain « Lyon Confluence ». Le règlement, fortement articulé avec les OAQS, configure une organisation du tissu urbain qui promeut la mise en œuvre d'un développement durable du territoire de l'agglomération intégrant dans ses objectifs les concepts « d'éco-quartier » appliqués à certains espaces de la ville centre, concomitamment à une présence marquée du végétal et à des espaces publics qualitatifs. Un secteur de zone UAC2c gère une composition urbaine différenciée constituant un sous-ensemble identifié au sein des quartiers nouveaux de Lyon Confluence ou de Gerland moins dense et plus végétalisé encore, de type « campus vert ».	343-1
UAGC	Zone de centralité couvrant le territoire du projet urbain "Gratte-Ciel Nord". Le règlement permet la revitalisation et l'extension du centre ville de Villeurbanne, au nord du cours Emile Zola, avec une prise en compte de l'exigence de qualité architecturale et de modernité imposées par la proximité des Gratte-Ciel.	343-19
UB	Zonage couvrant une morphologie organisée sous forme d'îlots réguliers (constructions en continu et à l'alignement). Quartiers d'habitat collectif dont certains secteurs en mutation s'ouvrent à une diversité d'usage et d'implantation de constructions confrontant les diverses époques du développement de la ville. Il s'agit de renforcer le caractère urbain de ce tissu et aérer les cœurs d'îlot tout en préservant un front bâti constitué le long des voies (renforcement de l'ambiance urbaine et animation de la rue). La mixité entre collectif et pavillonnaire (avec prédominance toutefois du collectif) est recherchée, tout en favorisant la végétalisation en cœurs d'îlot. Sur une partie du territoire UB de Villeurbanne s'ajoute la ZPPAUP des Gratte-Ciel. Un secteur de zone UBa gère certaines spécificités morphologiques et urbaines.	344
UC	Centres de quartiers (notamment anciens bourgs ou villages le long des routes qu'il convient de préserver et de mettre en valeur par un outil réglementaire adapté. Mixité des fonctions propres à la centralité. Un secteur de zone UCp protège les cœurs historiques des centres de quartiers.	364
UCA	Zone couvrant la majeure partie de la ZPPAUP des « Gratte-Ciel » sur la commune de Villeurbanne visant à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques patrimoniales, architecturales et urbanistiques de ce quartier. Le règlement engendre une « protection dynamique » du quartier, qui n'interdit pas le développement des fonctions centrales.	383
UCV	Gestion des cœurs de quartier historiques ; le règlement protège et permet le développement des caractéristiques morphologiques de ces tissus (implantation des constructions en ordre continu et à l'alignement le long des voies) ; prédominance de l'habitat collectif et protection végétale des cœurs d'îlot.	394
UCZ	Zonage destiné à gérer tout ou partie de la ZPPAUP de Villeurbanne, destinée à préserver et à mettre en valeur les caractéristiques urbaines patrimoniales et architecturales de ce secteur, sans en interdire l'évolution. Le règlement de zone s'imposant au document local de planification, il renvoie en tant que de besoin aux dispositions de la ZPPAUP et conserve, conformément à la loi, un caractère subsidiaire et complémentaire relativement à ces dispositions.	411-1

Zones	Caractéristiques de la zone et des secteurs	Page
UI	Zone spécialisée à vocation économique, admettant sous condition l'activité commerciale. Elle s'exprime sur les grands sites industriels lyonnais et villeurbannais mais aussi sur des secteurs économiques plus restreints implantés en diffus dans le tissu urbain. Deux secteurs de zone UIa et UIb concernent plus spécifiquement des zones d'activités de Villeurbanne.	412
ULC	Zone couvrant l'aménagement du parc paysager de « Lyon confluence » (en bord de Saône). A dominante végétale ce quartier admet une constructibilité limitée pour des activités liées à la proximité du fleuve ou complémentaires à l'hyper centre proche ; par la reconversion d'anciens bâtiments industriels, ou au moyen des constructions nouvelles, publiques ou privées. Les destinations admises : commerciales, culturelles, intellectuelles, d'hébergement, d'ateliers artistiques et créatifs, sportives liés au fleuve (navigation de plaisance et touristique, « bateaux-animation », « bateaux-logement »…), récréatifs ou ludiques, de spectacle liés à l'animation directe des vocations culturelles, ludiques et portuaires du site.	428
UP	Zone préservant et mettant en valeur les secteurs pavillonnaires de Lyon et Villeurbanne en admettant une constructibilité et des fonctions respectant cette vocation dominante. Plusieurs secteurs de zone (UPa, UPb, UPc, UPs) couvrant les diversités morphologiques et historiques de ces quartiers.	446
UR	Quartier à dominante résidentielle constitué principalement sous forme d'immeubles collectifs édifiés en ordre discontinu et de faible de densité. Il s'agit de promouvoir les qualités résidentielles et maintenir une faible densité en favorisant la végétalisation des terrains. Autres destinations (contribuant à l'animation, à la qualité de vie de ces quartiers tel que commerces…) admises. Plusieurs secteurs de zone : - URb : habitat pavillonnaire autorisé sous conditions sur le territoire de la commune de Villeurbanne, - URs : gestion de secteurs présentant des caractéristiques morphologiques ou résidentielles particulières.	459
URD	Zone correspondant à des ensembles importants d'immeubles de logements collectifs. Il s'agit de favoriser l'implantation d'activités économiques et la rénovation des bâtiments existants.	476
URM	Zone multifonctionnelle à dominante d'habitation, aux caractéristiques morphologiques et fonctionnelles diversifiées. La structuration progressive de ce tissu (bâti en ordre discontinu le long des voies, transparences visuelles sur les cœurs d'îlot) est recherchée. Un secteur URMb fait l'objet de dispositions spécifiques relatives aux modalités de calcul de hauteur de la façade.	491
URMA	Cette zone est caractérisée par une trame bâtie structurant l'alignement des voies principales et d'un bâti moins dense le long des voies secondaires avec une présence marquée du végétal dans la composition du paysage urbain.	514
URMV	Le règlement de la zone favorise une structuration progressive du tissu par une implantation en retrait et en ordre semi-continu ; présence d'activités et de commerces animant le quartier sans nuire aux qualités résidentielles.	536
URP	Zone de protection patrimoniale des éléments caractéristiques de la géographie, du patrimoine et de l'histoire de la ville de Lyon. Objectif du règlement : édiction des dispositions protectrices du paysage et du patrimoine ainsi identifié ; seules possibilités de construction : reconstruction ou extension sous condition des bâtiments existants et de certains équipements publics ou d'intérêt collectif. Un secteur de zone URP-PA couvre le périmètre du parc archéologique de Lyon et ses extensions ; seules les constructions liées à la mise en valeur, à l'aménagement ou à l'exploitation du parc sont admises.	552

ZONE UA

AVERTISSEMENT :

Les dispositions du règlement de zone s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être édictées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement par quartier ou par secteur (avec lesquelles les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles).

Article 1 UA : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a. les affouillements ou exhaussements des sols, les dépôts et stockages de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement dans la zone ;
b. les aires de stockage et les aires de démolition des véhicules usagés ;
c. les stationnements sous forme de boxes en surface ;
d. le stationnement des caravanes isolées sous réserve des dispositions de l'article 2, le camping en dehors des terrains aménagés et l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs et de caravanes, dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Il est rappelé également que certaines occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou limitées au regard des dispositions des autres chapitres du présent règlement.

Article 2 UA : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-dessous énoncées dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

2.1 Les constructions à destination commerciale, dès lors que leur surface de vente par unité commerciale est au plus égale au plafond indiqué dans le plan des polarités commerciales quand elles sont situées dans un périmètre de polarité commerciale. En-dehors de ces périmètres, le plafond est fixé à 300 m² par unité commerciale. Les limitations résultant des plafonds ci-dessus ne sont pas applicables :

a. aux commerces liés aux deux roues et à l'automobile (tels que vente de véhicules, concession automobile, station de distribution de carburant) ;
b. à l'extension des commerces, en une ou plusieurs tranches, dans la limite de 30% de la surface de vente existante à la date d'approbation du PLU.

2.2 Les constructions, travaux, ouvrages à destination d'activités artisanales et industrielles, dès lors qu'elles sont compatibles avec le milieu environnant.

2.3 Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme :

- « **linéaires artisanaux et commerciaux** », doit être obligatoirement affecté à des activités artisanales ou commerciales, cafés, restaurants, ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif ; sont interdits les bureaux et services autres que ceux mentionnés ci-dessus,
- « **linéaires toutes activités** », doit être obligatoirement affecté à des commerces, bureaux ou services, activités artisanales ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

2.3.1. Champ d'application territorial :

Ces dispositions s'appliquent :

- au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur le linéaire repéré aux documents graphiques,
- sur une profondeur minimale de 10 mètres à compter de la façade de la construction, à l'exception des parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage,…

2.3.2. Champ d'application matériel :

Ces dispositions s'appliquent :

- aux constructions nouvelles ;
- sauf impossibilité technique justifiée, aux travaux d'aménagement, d'extension, de surélévation des constructions existantes à la date d'approbation de la présente modification dès lors qu'elles emportent :
  - création de surface de plancher au sens de l'article L.112-1 du code de l'urbanisme,
  - et/ou changement de destination ou d'affectation des constructions existantes à la date d'approbation de la modification du plan local d'urbanisme,
  - et/ou restructuration ou réhabilitation lourde du bâti existant.

2.4 La création de surfaces nouvelles de bureaux inférieures à 5 000 m² de SHON (non compris les surfaces de bureaux existant à la date d'approbation du PLU). Cette limitation ne s'applique pas dans le secteur d'activités tertiaires UAt.

2.5 Les garages en rez-de-chaussée créés dans des constructions existantes, à condition :

a. d'une part qu'ils comportent au moins quatre emplacements indépendants et un seul accès direct sur la voie publique ;

b. d'autre part que le rez-de-chaussée ne soit pas affecté par un linéaire « toutes activités » ou un linéaire « artisanal et commercial », repéré aux documents graphiques.

2.6 Les installations de caravanes dès lors qu'elles sont liées :

- soit à une aire d'accueil des gens du voyage ;
- soit à une manifestation temporaire (ex. : marché, foire, etc.).

2.7 Le stationnement des caravanes isolées lorsqu'il correspond à une opération de relogement de gens du voyage sous maîtrise d'ouvrage de la commune ou d'un opérateur social.

2.8 Les constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transports en commun), voirie et stationnement, dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage.

2.9 Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation sont délimités aux documents graphiques, les constructions en superstructure ne sont autorisées qu'à l'intérieur de ces polygones. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées, dès lors qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter leur emprise au sol existante de plus de 5 %. Ces dispositions ne s'appliquent ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transports en commun), voirie et stationnement.

Il est rappelé également que certaines occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des conditions particulières au regard des dispositions des autres chapitres du présent règlement.

Article 3 UA : Accès et voirie

Il convient de se référer aux dispositions du chapitre 2 du présent règlement.

Article 4 UA : Desserte par les réseaux

Il convient de se référer aux dispositions du chapitre 2 du présent règlement.

Article 5 UA : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 UA : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Le terme « limite de référence » désigne les limites :

a. des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ;
b. des places ;
c. des emplacements réservés destinés à la création, à l'élargissement ou à l'extension des dites voies et places ;
d. des marges de recul, dès lors qu'elles sont inscrites dans les documents graphiques ;

Toutefois ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition les servitudes de passage et les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

a. les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;
b. les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
c. les clôtures.

6.1 Règle générale

Les constructions doivent s'implanter en limite de référence.

6.2 Dans le secteur UAp

Il convient de se référer aux conditions spécifiées dans le règlement de la ZPPAUP.

6.3 Dispositions particulières

6.3.1 Des implantations différentes de celles fixées au 6.1 peuvent être autorisées ou imposées

a. à l'occasion des constructions nouvelles, sous forme de pans coupés aux angles des voies, pour permettre une meilleure visibilité ;
b. pour permettre à tout ou partie de la construction projetée de venir s'implanter contre le mur pignon d'une construction existante, implantée en limite séparative latérale ;
c. dans le cas d'un terrain desservi par au moins deux voies sur deux côtés opposés, si les dimensions du terrain sont telles que l'application des autres articles oblige à ne construire que le long d'une seule voie ;
d. pour les travaux d'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;

e. pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
f. pour préserver un espace boisé classé, un boisement ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions ;
g. pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

6.3.2 Le traitement des retraits par rapport à la voie

Lorsqu'une construction peut s'implanter en retrait en application du présent règlement, aucune partie du sous-sol de cette construction dépassant du sol naturel (notamment les gaines de ventilation) n'est autorisée dans la bande de retrait. En cas d'espace boisé classé, de boisement ou d'arbre isolé, aucune construction, y compris enterrée, n'est autorisée dans la bande du retrait, sauf en cas d'impossibilité manifeste.

6.3.3 Les vitrines et terrasses commerciales

Les dispositions de cet article peuvent ne pas être appliquées pour les vitrines et terrasses des commerces, sous réserve des règles liées à la domanialité publique, à la sécurité, aux réseaux divers et à l'aspect des constructions (voir article 11 et le cas échéant règlement de la ZPPAUP).

6.3.4 Les polygones d'implantation

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions implantées à l'intérieur des polygones d'implantation repérés graphiquement. Dès lors que figurent, dans une zone ou un secteur de zone, des polygones d'implantation, les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement. Cette disposition ne s'applique ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial, et de transport en commun), voirie et stationnement.

6.3.5 Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

6.3.6 Les espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées doivent être implantées au-delà de ces espaces.

Article 7 UA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

a. les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;
b. les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
c. les ouvrages ou terrasses extérieurs dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 0,60 mètre (1,20 mètre s'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol dans les conditions visées à l'article 12 du règlement de la zone concernée) ;
d. les clôtures.

7.1 Règle générale

7.1.1 Dans le cas d'un îlot dont la dimension prise perpendiculairement à la façade est supérieure à 60 mètres :

Les constructions doivent s'implanter dans une bande constructible principale de 30 mètres et en ordre continu d'une limite latérale de propriété à l'autre. Toutefois, dans les opérations d'ensemble, l'ordre continu des constructions peut être interrompu dès lors que ladite interruption autorise le débouché sur une voie publique ou privée de la desserte interne à l'opération projetée.

La bande constructible de 30 mètres se mesure parallèlement à la limite de la voie visée à l'article 6.

7.1.2 Dans le cas d'un îlot dont la dimension prise perpendiculairement à la façade est inférieure à 60 mètres :

Les constructions doivent s'implanter en ordre continu d'une limite latérale de propriété à l'autre. Toutefois, dans les opérations d'ensemble, l'ordre continu des constructions peut être interrompu dès lors que ladite interruption autorise le débouché sur une voie publique ou privée de la desserte interne à l'opération projetée.

7.1.3 Il peut être imposé, au contact des constructions contiguës, une profondeur constructible plus réduite de façon à améliorer le raccordement entre les constructions.

7.1.4 Dans tous les cas, pour le secteur UAp, la bande constructible est limitée à 15 mètres.

7.2 Dispositions particulières

7.2.1 Il est possible de réaliser des constructions au-delà de la bande constructible principale :

a. pour l'extension ou la surélévation des constructions d'habitation existantes (dans la limite de R+1+combles) et des locaux destinés à l'activité commerciale, industrielle ou artisanale ;
b. pour l'implantation des stationnements en sous-sol, dans les conditions fixées à l'article 12 ;
c. pour les garages en silo, compte tenu des dimensions particulières de ces constructions ;
d. pour les équipements publics ou d'intérêt collectif en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
e. pour les saillies de balcons ;
f. pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
g. pour le secteur UAp, se référer aux conditions spécifiées dans le règlement de la ZPPAUP.

7.2.2 Règles applicables au-delà de la bande constructible principale

Dans les cas ci-dessus (paragraphe 7.2.1), **le prospect par rapport aux limites séparatives, des constructions ou parties de constructions implantées au-delà de la bande constructible principale, est au moins égal à 4 mètres.**

Toutefois, cette règle n'est pas imposée :

a. aux faces de la construction projetée contiguës au mur pignon d'une construction existante, implantée en limite séparative latérale, sous réserve des règles visées à l'article 10 ;
b. aux faces de la construction projetée contiguës à un mur de clôture existant, implanté en limite séparative latérale. Dans ce cas, la hauteur de la construction nouvelle est limitée à celle du mur, sur une distance de 4 mètres minimum ;
c. aux seules parties des constructions dont la hauteur en limite de propriété est inférieure ou égale à 3,5 mètres, ou 5 mètres s'il s'agit d'activités industrielles, artisanales ou commerciales, et situées dans une bande de 4 mètres à compter de la limite séparative. De plus, la longueur d'appui sur limite séparative de toutes les constructions de l'unité foncière ne doit pas excéder le tiers du périmètre du terrain.

7.3 Dispositions applicables à la bande constructible principale et au-delà de celle-ci

7.3.1 Des retraits de construction peuvent être imposés :

a. pour préserver un débouché piétonnier ou un débouché de voirie repéré aux documents graphiques ;

b. pour préserver un espace boisé ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions.

7.3.2 Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

a. lorsqu'une servitude d'utilité publique ou une servitude privée ne permet pas une implantation en limite séparative ou lorsqu'une servitude de cour commune est établie en application de l'article L.451-1 du Code de l'urbanisme ;

b. pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;

c. pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

7.3.3 Les polygones d'implantation

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions implantées à l'intérieur des polygones d'implantation repérés graphiquement. Dès lors que figurent, dans une zone ou un secteur de zone, des polygones d'implantation, les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement. Cette disposition ne s'applique ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transport en commun), voirie et stationnement.

7.3.4 Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

7.3.5 Les espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) doivent être implantées au-delà de ces espaces.

Article 8 UA : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

a. Les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;

b. Les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;

c. Les ouvrages ou terrasses extérieurs dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 0,60 mètre (1,20 mètre s'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol dans les conditions visées à l'article 12 du règlement de la zone concernée) ;

d. Les clôtures

8.1 Règle générale

8.1.1 La distance séparant deux constructions non accolées ne peut être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes de celles prévues dans le présent article peuvent être autorisées ou imposées pour l'extension ou la surélévation des constructions d'habitation existantes (dans la limite de R+1+combles) et des locaux destinés à l'activité commerciale, industrielle ou artisanale.

8.1.2 Dans le secteur UAt

La règle du 8.1. n'est pas applicable dans le secteur UAt.

8.1.3 Dans le secteur UAp

Il convient de se référer aux dispositions spécifiées dans le règlement de la ZPPAUP.

8.2 Dispositions particulières

8.2.1 Des prospects supérieurs peuvent être imposés pour préserver un espace boisé ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions.

8.2.2 Des implantations différentes de celles prévues dans le présent article peuvent être autorisées ou imposées

a. Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
b. Pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

8.2.3 Les polygones d'implantation

Dès lors que figurent, dans une zone ou un secteur de zone, des polygones d'implantation, les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement, dans le respect de la règle définie au 8.1. Cette disposition ne s'applique ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transport en commun), voirie et stationnement.

8.2.4 Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

8.2.5 Les espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) doivent être implantées au-delà de ces espaces.

Article 9 UA : Emprise au sol

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol :

a. les ouvrages extérieurs et les terrasses inférieurs à 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel (1,20 mètre lorsqu'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol dans les conditions visées à l'article 12 du règlement de la zone concernée). Ces hauteurs correspondent au niveau fini sur dalle, non compris la terre végétale et les clôtures ;
b. les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
c. les couvertures des rampes d'accès des parkings lorsque celles-ci ne sont pas incluses dans le bâtiment

9.1 Règle générale

En l'absence d'indication graphique, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

9.2 Dispositions particulières

9.2.1 Dans le secteur UAp

Il convient de se référer au règlement de la ZPPAUP.

9.2.2 Les polygones d'implantation

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions implantées à l'intérieur des polygones d'implantation, repérés graphiquement.

Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation sont délimités aux documents graphiques, les constructions en superstructure ne sont autorisées qu'à l'intérieur de ces polygones.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées, dès lors qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter de plus de 5 % leur emprise au sol existant à la date d'approbation du PLU.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transport en commun), voirie et stationnement.

Article 10 UA : Hauteur maximum des constructions

Section 1 : règle générale

La hauteur maximale des constructions est réglementée différemment selon les zones ou secteurs de zones ci-après énumérés :

ZONE UA

10.1 Hauteur maximale de façade

10.1.1 Prescription de la hauteur maximale des façades

Les documents graphiques distinguent la hauteur sur voie et la hauteur d'îlot.

- **La hauteur sur voie :**

La hauteur sur voie est indiquée, dans les documents graphiques.

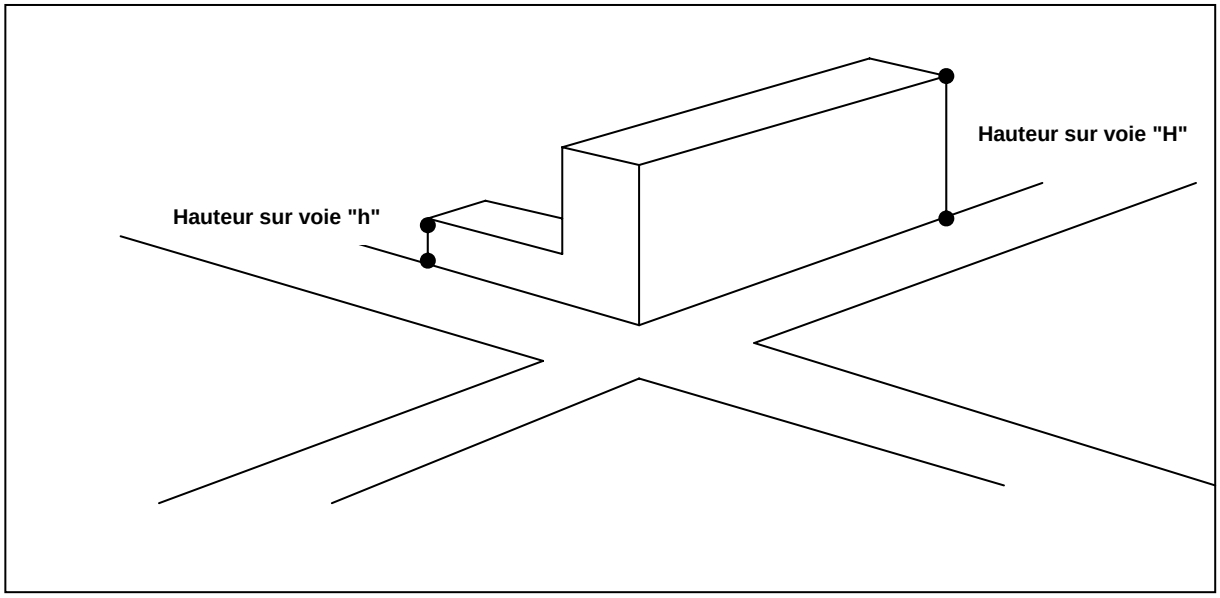
Elle s'applique à toute façade (ou portion de façade) d'une construction implantée dans la bande constructible principale telle que définie à l'article 7, mesurée perpendiculairement à la limite de la voie ou à la limite de la ligne d'implantation.

A défaut d'indication graphique, elle est déterminée par rapport à la largeur de la voie concernée et selon le tableau ci-dessous, sans pouvoir excéder, dans ce cas, la hauteur d'îlot.

Largeur de voie	Hauteur sur voie (en mètres)
≤ 9	7
9,01 à 11	10
11,01 à 13	13
13,01 à 16	16
16,01 à 19	19
19,01 à 22	22
22,01 et plus	25

Lorsque la construction est édifiée à l'intersection de deux voies autorisant des hauteurs différentes, la hauteur sur voie la plus élevée peut être appliquée à l'autre voie sur une distance qui ne peut excéder l'épaisseur de la construction implantée le long de la voie autorisant la hauteur la plus importante :

Schéma à titre indicatif



Dans le cas où cette disposition ne peut être appliquée en raison de la configuration des terrains, la distance pourra être majorée, sans toutefois excéder 20 mètres, de façon à améliorer l'articulation des volumes.

Lorsqu'un terrain, traversant un îlot, donne sur deux voies opposées distantes de moins de 40 mètres, chaque hauteur sur voie s'applique respectivement sur la moitié de la profondeur du terrain.

- **La hauteur d'îlot :**

La hauteur d'îlot est indiquée dans les documents graphiques à l'intérieur des îlots. Elle s'applique aux façades (ou portions de façades) des constructions implantées au-delà de la bande constructible principale, telle que définie à l'article 7.

- **Dispositions particulières en présence d'un polygone d'implantation :**

Dès lors qu'une valeur chiffrée est inscrite à l'intérieur de l'emprise d'un polygone d'implantation, la hauteur maximale de façade des constructions est déterminée par cette valeur et se substitue aux hauteurs sur voie et d'îlot édictées dans les alinéas précédents.

10.1.2 Modalités de calcul de la hauteur de façade

10.1.2.1 Pour les constructions implantées à une distance inférieure ou égale à 3 mètres de la limite de référence :

La hauteur maximale des façades est la différence d'altitude mesurée verticalement entre leur point le plus haut et le niveau altimétrique de la limite de référence.

Toutefois, dans le cas d'une construction implantée sur un terrain en pente, la façade prise en compte pour le calcul de la hauteur est celle donnant sur la limite de référence.

10.1.2.2 Pour les constructions implantées à une distance supérieure à 3 mètres de la limite de référence :

La hauteur maximale des façades est la différence d'altitude mesurée verticalement entre leur point le plus haut et le sol naturel avant travaux.

Dans tous les cas :

a. les éléments suivants ne sont pas pris en compte :
   - les pignons dès lors qu'ils ne sont pas édifiés le long des voies visées à l'article 6 ;
   - les cheminées, garde-corps ajourés, et ouvrages d'architecture décoratifs (jacobines, lucarnes, pergolas, etc.)

b. afin d'éviter des difficultés d'application de la règle, lorsque la limite de référence ou le terrain concernés est en pente, la façade des constructions est divisée en sections n'excédant pas 20 mètres de longueur, et la hauteur est mesurée seulement au milieu de chacune de ces sections.

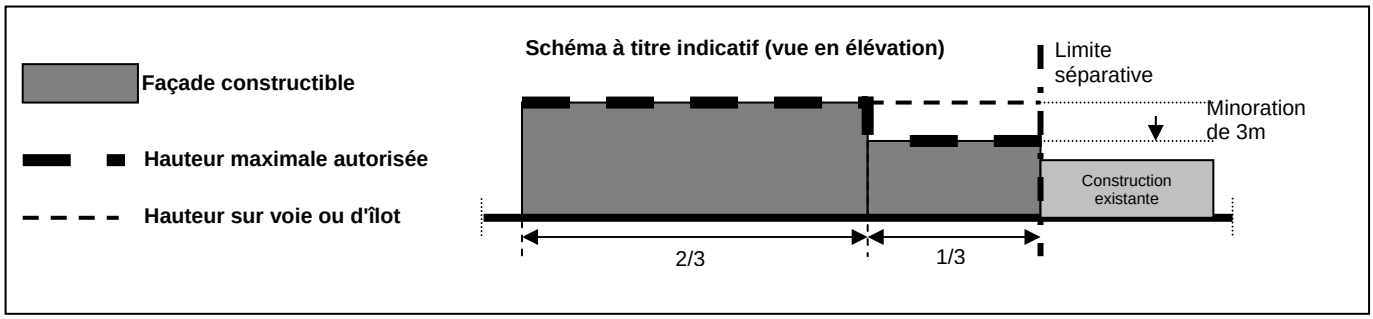
10.1.3 Dispositions particulières

10.1.3.1 Modulation de la hauteur pour des motifs d'insertion dans l'environnement

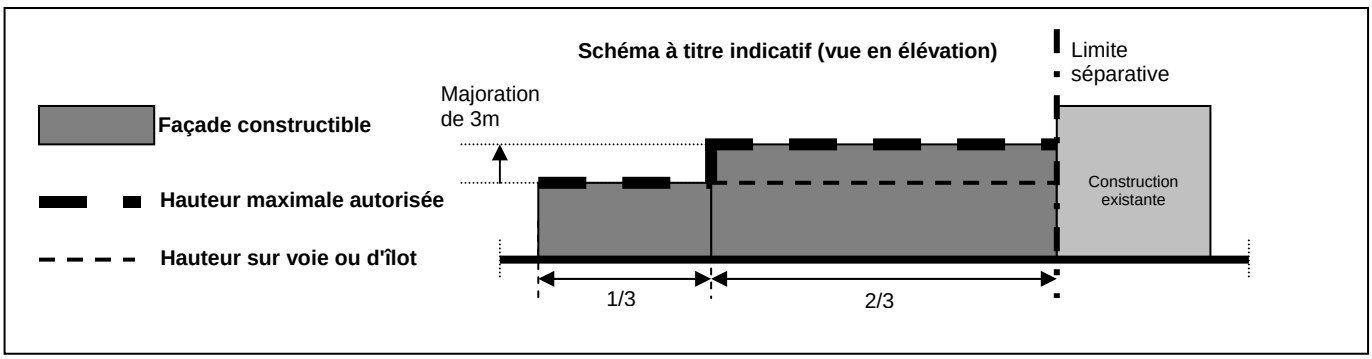
a. Une hauteur inférieure ou supérieure aux prescriptions définies ci-dessus peut être imposée à tout ou partie de la construction, dans la limite de plus ou moins 3 mètres :
   - pour mettre en harmonie la construction avec la hauteur des constructions implantées sur les terrains contigus ;
   - en vue d'améliorer l'insertion paysagère du projet dans son environnement bâti ;
   - dans le cas de constructions implantées le long des voies et places publiques sur un terrain situé en dénivelé par rapport à la voie ;
   - dans le cas de constructions nécessitant des hauteurs de niveaux plus importantes (faux plafonds et autres équipements techniques), dès lors que le nombre de niveaux est inchangé ;
   - dans le cas de travaux sur des constructions existantes ayant des hauteurs de niveaux plus importantes.

b. En cas d'accolement au mur pignon d'une construction existante, implantée en limite séparative, dans les conditions visées aux articles 6 et 7, les règles suivantes sont applicables :

- si la construction existante implantée en limite séparative présente une hauteur inférieure à la hauteur maximale autorisée, la hauteur maximale de la construction nouvelle est égale à la hauteur maximale autorisée minorée de 3 mètres, sur une longueur de façade au moins égale à 1/3 du linéaire bâti de la construction nouvelle.



- si la construction existante implantée en limite séparative présente une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée, la hauteur maximale de la construction nouvelle est égale à la hauteur maximale autorisée majorée de 3 mètres, sur une longueur de façade au plus égale aux 2/3 du linéaire bâti de la construction nouvelle.



10.1.3.2 Les dispositions des articles 10.1.1 et 10.1.2 peuvent ne pas être appliquées aux :

a. aux bâtiments publics exceptionnels à caractère monumental (exemple : édifices culturels, sportifs…) ;

b. aux pylônes de transport d'énergie, sous réserve des dispositions de l'article 11 et du règlement de la ZPPAUP.

10.2 Les niveaux

10.2.1 Rez-de-chaussée

La hauteur du rez-de-chaussée des locaux d'activité de toute nature ne peut être inférieure à 3,50 mètres, lorsqu'il s'agit de constructions neuves.

Il peut être imposé que la hauteur des rez-de-chaussée soit augmentée pour se mettre en harmonie avec la façade des constructions contiguës.

Le rez-de-chaussée est constitué par le premier niveau d'une construction dépassant, en tout ou partie, une hauteur de plus de 1,20 mètre du sol naturel. Toutefois, le rez-de-chaussée d'une construction affectée par un linéaire toutes activités ou artisanal et commercial doit être directement accessible depuis la rue et sur la totalité de la surface occupée par l'activité économique.

En outre, pour les terrains situés en contrebas de la limite de référence, les parties de constructions situées au-dessous du niveau de rez-de-chaussée peuvent être affectées à des destinations autorisées dans la zone, dès lors qu'elles n'occupent pas plus d'un niveau.

10.2.2 Nombre maximum de niveaux inclus dans la hauteur de façade

Le nombre maximum de niveaux de la construction (y compris les combles habitables éventuels) est déterminé selon le tableau ci-après:

Hauteur de façade autorisée (en mètres)	Nombre de niveaux
7,00 à 10	3
10,01 à 13	4
13,01 à 16	5
16,01 à 20,50	6
20,51 à 22	7
22,01 à 25	8
à partir de 25 mètres	un niveau supplémentaire par tranche de 3 mètres

Ne sont pas pris en compte dans le calcul ci-dessus :

- les sous-sols dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 1,20 mètre (plancher supérieur compris).

SECTEUR DE ZONE UAp

Les dispositions de cet article s'appliquent au secteur UAp seulement pour les constructions implantées à l'alignement des voies et places publiques, ne faisant pas l'objet de prescriptions de hauteur au titre de la ZPPAUP. Dans les autres cas, il convient de se référer au règlement de la ZPPAUP.

SECTEUR DE ZONE UAt

La hauteur des constructions est déterminée par deux règles (hauteur maximale des constructions et caractéristiques des niveaux), qui s'appliquent concomitamment.

10.1 Hauteur maximale des constructions

10.1.1 Définition et modalités de calcul

La hauteur maximale des constructions est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point le plus élevé de la construction et la cote « N.G.F » 168 au droit de ce point.

10.1.2 Champ d'application

Sont exclus du calcul de la hauteur :

- les souches de cheminée et autres équipements techniques (dès lors que leur fonctionnalité rend nécessaire l'émergence de ceux-ci), ou architecturaux dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect des dispositions des articles 10.2 et 11 du règlement,
- la couverture des cheminements ouverts au public,
- les constructions, travaux et ouvrages accessoires à ceux destinés aux différents modes de déplacement (notamment ferroviaires, fluviaux, en transports en commun, routiers, en deux-roues, à pied,…), et au stationnement public ou privé.

10.1.3 Règle générale

La hauteur maximale des constructions est indiquée au document graphique.

10.2 Caractéristiques des niveaux

10.2.1. Définition

Un niveau est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessus de plancher qui lui est immédiatement supérieur.

Un rez-de-chaussée est le premier niveau d'une construction dont la cote altimétrique du plancher bas du volume qu'il délimite est égale à celle de la limite de référence.

Un niveau technique est le dernier niveau non habitable d'une construction, incluant les ouvrages techniques nécessaires à l'équipement et au fonctionnement de la construction, tels que ventilation, machinerie d'ascenseur,…

10.2.2. Modalités de calcul

La hauteur des niveaux tels que définis au § 10.2.1 ci-dessus, est la différence d'altitude mesurée verticalement, entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher qui lui est immédiatement supérieur.

Lorsqu'un terrain en pente est longé sur deux de ses limites par deux limites de référence, la hauteur altimétrique du plancher bas du rez-de-chaussée de la construction est mesurée uniquement sur la façade de la construction longeant celle de la limite de référence dont l'altitude est la plus élevée.

Lorsqu'une limite de référence est en pente, elle est partagée en sections n'excédant pas 20 m dans le sens de la pente et la hauteur altimétrique du plancher bas du rez-de-chaussée est mesurée au milieu de chacune de ces sections.

10.2.3. Champ d'application

La règle de hauteur des niveaux n'est pas applicable :

a. le long des linéaires artisanaux et commerciaux ou toutes activités figurant au document graphique du PLU, aux **aménagements internes d'un même niveau de rez-de-chaussée**, tels que mezzanine…, dès lors que :
   - la surface de plancher développée par ces aménagements internes est au plus égale à 50 % de la surface de plancher développée par le plancher bas de ce niveau ;
   - l'impact sur la façade principale desdits aménagements est traité conformément aux dispositions de l'alinéa 11.1 du présent règlement ;

b. aux **sous-sols ou parties de construction situées en-dessous du niveau de rez-de-chaussée**, dès lors qu'ils sont affectés principalement aux annexes, garages et autres locaux techniques ;

10.2.4. Règle de hauteur des niveaux

10.2.4.1. Règle générale

La règle générale définit les caractéristiques des niveaux susceptibles d'être réalisés.

La hauteur d'un niveau courant ne peut être inférieure à 2,75 mètres.

La hauteur d'un niveau technique ne peut être supérieure à 2,50 mètres.

La hauteur d'un rez de chaussée ne peut être inférieure à 3,50 mètres, ou à 7,30 mètres le long des linéaires artisanaux et commerciaux ou toutes activités repérés au règlement graphique.

10.2.4.2 Règles particulières :

a. Hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée :

La hauteur altimétrique du plancher bas du rez-de-chaussée doit être égale à celle de la limite de référence longeant ce rez-de-chaussée.

b. Niveau technique

Toute installation technique nécessaire à l'équipement et au fonctionnement de la construction doit, à l'exception des cheminées ou des antennes, être couverte ou incluse dans le volume de couronnement de la construction tel que défini au § 11.3 du présent règlement.

Section 2 : règles particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées aux paragraphes 10.1 et 10.2 ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

a. **travaux d'aménagement, d'extension des constructions existantes** ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
b. **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou autres limites de référence (terrain d'angle notamment,…), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
c. **construction, travaux ou ouvrages qui**, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, **nécessitent des hauteurs plus importantes** ;
d. **constructions nécessitant des hauteurs de niveaux plus importantes** (tel que faux plafonds et autres équipements techniques,...), ou constructions intégrant en leur partie sommitale un « **niveau technique » édifié dans les conditions prescrites aux articles 10 et 11** du présent règlement ;
e. **constructions insérées au sein de constructions contigües ou avoisinantes d'une hauteur différente** de celle fixée ci-dessus, afin notamment de garantir un épannelage harmonieux ;
f. **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessitent une hauteur différente ;
g. **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

Article 11 UA : Aspect extérieur

Chaque construction nouvelle participe à la construction du paysage de la ville. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère.

Dans cet objectif, la demande de permis de construire doit s'appuyer sur un volet paysager complet, comportant notamment la description du paysage existant et exposant et justifiant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès, de ses abords (article R.421-2 du code de l'urbanisme).

Les bâtiments publics exceptionnels ayant le caractère de monuments pour la ville (exemple : édifices culturels, etc.) peuvent ne pas être soumis aux dispositions ci-après de l'article 11.

Au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme, certains secteurs de la zone font l'objet d'une orientation d'aménagement intitulée « périmètre d'intérêt patrimonial ».

Un permis de démolir est requis préalablement à la démolition d'un élément bâti inclus dans ce périmètre (en application notamment des articles L.430.2 et R.430-9 du Code de l'urbanisme).

Au sein de ces périmètres, les projets doivent prendre en compte les caractéristiques du quartier afin de s'inscrire dans son histoire, en harmonie avec les constructions existantes. Il convient de se référer aux orientations d'aménagement par quartier et par secteur du présent PLU.

Les constructions repérées comme éléments bâtis à préserver peuvent faire l'objet d'interventions mesurées dès lors qu'elles concourent à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments.

Ces travaux d'extension et d'aménagement doivent être conçus en évitant de dénaturer les caractéristiques constituant l'intérêt de l'élément bâti à préserver. Ils doivent notamment respecter les matériaux d'origine et concourir à la mise en valeur des détails existants, présentant un intérêt patrimonial (éléments de décor, garde-corps, grilles, clôtures…). Les adjonctions contemporaines sont admises lorsqu'elles participent à la mise en valeur de l'édifice.

La suppression d'ajouts dénaturant les constructions peut être imposée. Les démolitions partielles permettant une meilleure fonctionnalité des constructions sont autorisées, sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques structurelles, spatiales ou patrimoniales des constructions.

Dans le secteur UAt, les constructions projetées doivent tout particulièrement prendre en compte la modernité du quartier dans lequel elles s'implantent afin de favoriser leur insertion et de participer au développement d'une architecture contemporaine de qualité.

Dans le secteur UAp, des prescriptions particulières complémentaires à celles énoncées ci-après sont applicables. Il convient de se référer au règlement de la ZPPAUP.

11.1 Dispositions relatives aux façades

Les projets s'inscrivant dans un front urbain peuvent être soumis à des prescriptions obligeant à respecter l'ordonnancement des constructions environnantes, notamment le rythme du parcellaire ou de façades, les proportions des parties pleines (bandeaux, meneaux) par rapport aux baies.

Les projets présentant un mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des voies, et notamment aux abords des angles de rues, peuvent être refusés.

Le long des linéaires artisanaux et commerciaux ou toutes activités repérés au document graphique, l'accès aux aménagements internes d'une même unité de volume de rez de chaussée, tels que mezzanine,… doit être assuré à partir du niveau du plancher bas du rez de chaussée de la construction par des escaliers, et/ou ascenseurs édifiés à l'intérieur du volume principal de la construction. La conception du rez-de-chaussée doit mettre en valeur les halls d'entrée, limiter l'impact des accès de service, et faire en sorte que tous les percements soient composés avec l'ensemble de la façade.

Un seul accès de véhicules par façade est autorisé. Lorsqu'ils se situent dans la construction, les accès de garages doivent être dans l'alignement du nu général du soubassement. Les soubassements des constructions donnant sur rue doivent être conçus avec des matériaux répondant particulièrement aux qualités de durabilité, de solidité et d'entretien.

Les façades des locaux situés en rez-de-chaussée ou au premier niveau, le long d'espaces collectifs, doivent être conçues pour participer à l'animation de ces espaces. En particulier les murs pleins peuvent être interdits, et les vitrines des locaux commerciaux ne doivent pas comporter de système de fermeture opaque.

Il peut être exigé que les constructions permettent au moins une vue ou transparence visuelle sur les cœurs d'îlots arborés, notamment au niveau des halls d'entrée d'immeuble ou des cheminements à préserver repérés aux documents graphiques.

Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

A l'occasion du ravalement des façades, il peut être exigé que les modénatures et balcons d'origine soient maintenus, que les pierres de taille ne soient pas masquées. En outre, la préservation des devantures existantes peut être imposée en raison de leur intérêt esthétique ou historique.

11.2 Dispositions relatives aux ouvrages en saillie

11.2.1 Saillies horizontales en façade sur rue

Les dispositions suivantes sur les saillies en façade sur rue s'appliquent outre les dispositions plus restrictives pouvant figurer au règlement de voirie communautaire. Elles concernent les façades édifiées le long des voies telles que visées à l'article 6. En cas de marge de recul imposée dans le document graphique, celle-ci se substitue à la limite de la voie.

D'une façon générale, tout débord de façade en saillie sur le domaine public ne peut être situé en-dessous de 4,30 mètres de hauteur (à l'exception des vitrines et terrasses des commerces en rez-de-chaussée et des éléments décoratifs dont la saillie est inférieure à 16 centimètres de profondeur).

Dans tous les cas, indépendamment des dispositions ci-après, la répartition des saillies, leur regroupement ou leur limitation peut être imposé si le caractère des constructions avoisinantes le justifie, y compris les vitrines et terrasses des commerces en rez-de-chaussée.

- **Volumes habitables en encorbellement :**

Les volumes habitables, construits en encorbellement par rapport à la rue, sont prohibés. Toutefois, cette règle peut faire l'objet d'adaptations pour permettre la réalisation d'ouvrages d'architecture ponctuels ou rythmés lorsque le caractère des constructions avoisinantes le justifie.

- **Balcons et surfaces extérieures non closes :**

Afin de préserver la perception du front bâti, il peut être exigé que les balcons ou terrasses comportent des garde-corps fins et ajourés.

Le porte-à-faux des balcons et surfaces extérieures non closes est limité à :

- 0,60 mètre si la largeur de la rue est inférieure ou égale à 12 mètres ;
- 0,80 mètre si la largeur de la rue est supérieure à 12 mètres.

Dans les pans coupés situés aux angles de rue, le porte-à-faux maximum autorisé est celui correspondant à la rue la plus large.

11.2.2 Saillies horizontales des autres façades

Les saillies horizontales des volumes habitables par rapport aux autres façades, concernant les bâtiments implantés le long des voies, doivent s'inscrire dans la bande constructible. Cette réserve ne s'applique pas aux balcons.

11.3 Dispositions relatives aux toitures

La conception de la toiture selon la forme dominante dans l'environnement peut être imposée. Les locaux et installations techniques doivent impérativement être couverts. Ils sont, soit compris dans le volume de couronnement, soit en l'absence de volume de couronnement en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu général de la façade et intégrés dans le traitement architectural de cette toiture.

Les ouvrages d'architecture décoratifs (jacobines, lucarnes, pergolas, etc.) et les baies de toiture peuvent être limités ou interdits au regard du caractère des toitures du quartier.

Dans le cas où la toiture d'une construction nouvelle comporte une charpente, celle-ci doit s'inscrire dans un gabarit n'excédant pas 40% de pente. Toute pente supérieure ne pourra être accordée que si elle se justifie par le caractère d'un immeuble contigu (exemple : combles à la Mansart). Au-delà du gabarit défini ci-dessus, peuvent être autorisés des ouvrages d'architecture décoratifs (jacobines, lucarnes) si le caractère des constructions avoisinantes le justifie.

En présence de toitures terrasses, celles-ci doivent être recouvertes par des matériaux de finition. Il peut être exigé que la nature et la couleur de ces matériaux s'harmonisent avec les toitures environnantes. Les étanchéités ne doivent pas être visibles. Les traitements de surface bruts en asphalte sont prohibés.

11.4 Dispositions relatives aux clôtures et serrurerie

Lorsque des constructions neuves donnant en façade sur rue s'implantent en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit être réalisée dans le souci d'assurer le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public. En outre, les matériaux doivent conserver une tenue correcte dans le temps.

Par leur aspect, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les constructions avoisinantes.

Les clôtures implantées le long de la limite de référence doivent être constituées :

a. d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre ;
b. pour respecter une harmonie d'ensemble avec les clôtures avoisinantes, pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante, une clôture d'une hauteur différente ou d'une nature différente peut être autorisée ou imposée.

Les clôtures implantées le long des limites séparatives ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

Le long des voies constituant des belvédères, les clôtures doivent assurer une transparence pérenne afin de maintenir les vues panoramiques sur la ville.

Les différentes parties en serrurerie (clôtures, balcons, garde-corps) doivent être conçues dans un souci de cohérence.

11.5 Les ouvrages de télécommunication

Les ouvrages techniques de télécommunication doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité afin de s'intégrer au mieux à l'environnement.

Article 12 UA : Stationnement

12.1 Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des destinations ou affectations respectives. En fin de calcul, lorsque le nombre de places de stationnement a :

a. une partie décimale inférieure ou égale à 0,5, il est arrondi au chiffre inférieur ;
b. une partie décimale supérieure à 0,5, il est arrondi au chiffre supérieur.

En cas de parkings mécanisés, chaque emplacement en superposition ou juxtaposition est comptabilisé comme un emplacement indépendant, avec un accès direct.

12.2 Nombre de places de stationnement requises

Lors de changements de destinations ou de constructions nouvelles en lieu et place d'un parc de stationnement privé existant, il est exigé, outre la réalisation de places de stationnement liées à ces nouvelles affectations (application des normes « constructions nouvelles »), la réalisation d'une place de stationnement pour 50 m² de surface hors œuvre brute précédemment utilisée en parc de stationnement.

12.2.1 Pour les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes

12.2.1.1 Pour les constructions à destination d'habitation

Il est exigé :

- une place pour 75 m² de surface hors œuvre nette avec au minimum un emplacement indépendant par logement ;

Toutefois, pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'État, seule la norme d'une place par logement est imposée.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

a. aux extensions des constructions d'habitation qui n'ont pas pour effet la création de logements supplémentaires ;
b. aux extensions des immeubles de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'État jusqu'à une augmentation de 50% de la SHON existant avant le début des travaux.

12.2.1.2 Pour les constructions à destination industrielle, artisanale ou d'entrepôts et de services

Il est exigé au minimum une place pour 100 m² de surface hors œuvre nette.

Cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités existantes.

12.2.1.3 Pour les constructions à destination de bureaux

Le nombre minimum ou maximum de places de stationnement exigé est prescrit par le document graphique intitulé « stationnement bureaux périmètre d'influence lignes fortes transport collectif » ;

12.2.1.4 Pour les constructions à destination de commerce

Les dispositions suivantes s'appliquent à chaque unité commerciale ou à chaque service, et sans pouvoir excéder les limites édictées par l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

Il est exigé une place pour 75 m² de surface de vente, avec au minimum une place par commerce. Au-delà de 300 m², il est exigé une place par tranche de 30 m² supplémentaire.

12.2.1.5 Pour les constructions à destination de résidences étudiantes, les foyers de jeunes et de travailleurs

Il est exigé au moins une place de stationnement pour 75 m² de la surface hors œuvre nette avec un minimum d'une place pour trois chambres.

12.2.1.6 Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

Il est exigé au minimum une place par tranche de 3 chambres.

12.2.1.7 Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et autres cas non prévus ci-dessus

Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

12.2.2 Pour les changements de destination

12.2.2.1 Règle générale

Le nombre d'emplacements exigible est obtenu en déduisant le nombre d'emplacements liés au précédent mode d'occupation (qu'ils aient été ou non réalisés) du nombre résultant de la nouvelle destination.

12.2.2.2 Dispositions particulières

Pour les habitations créées par changement de destination :

a. si les travaux n'ont pas pour effet la création de plus de 2 logements, aucune place de stationnement n'est exigée ;
b. si les travaux ont pour effet la création de plus de 2 logements, il est fait application de la règle posée au 12.2.1.1 pour la totalité des logements créés.

12.3 Modalités de réalisation des aires de stationnement

Les places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol.

Cette disposition ne s'applique pas : aux places existantes en surface et conservées dans le cas d'un changement de destination des constructions ;

a. aux constructions d'habitation comportant au plus deux logements ;
b. aux activités industrielles ou artisanales ;
c. aux places destinées au déchargement des camions, livraisons, ambulances ;
d. aux places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite ;
e. à la réalisation de parking en silo ;
f. si le projet comporte quatre emplacements indépendants au moins dans une construction existante avec un seul accès, dans le respect des dispositions des articles 1 et 2 ;
g. dans les terrains à forte pente des 1er, 4ème, 5ème, 9ème arrondissements.

Sauf dans le secteur de zone UAt, il peut être autorisé que la dalle de couverture d'un niveau de stationnement dépasse, du sol avant travaux, de 1,20 mètre au plus (correspondant au niveau fini sur dalle, non compris la terre végétale) :

a. soit lorsque le projet comporte plusieurs niveaux superposés de stationnement en sous-sol ;
b. soit, quel que soit le nombre de niveaux de stationnement, lorsque tous les terrains contigus ont aussi une cour surélevée d'au moins un mètre de hauteur en limite séparative ;
c. soit lorsque le projet ne comporte qu'un seul niveau de stationnement en sous-sol, pour des motifs de protection archéologique ;
d. soit lorsqu'il s'agit d'un parking mécanisé.

Cette dalle de couverture doit alors être traitée en espace vert (sous réserve des dispositions relatives au traitement des retraits par rapport à la voie prévues à l'article 6). Cette disposition ne concerne pas les parkings en silo.

Dans le secteur UAt, les accès aux aires de stationnement en sous-sol doivent comprendre une desserte piétonne directement accessible depuis l'espace public.

En outre, l'accès aux parcs de stationnement souterrains doit préférentiellement s'effectuer, depuis les voies publiques ou privées dès lors qu'elles ne sont pas grevées d'un "linéaire artisanal et commercial" ou "toutes activités" inscrit aux documents graphiques, à l'exclusion des places, placettes, cheminements piétons,…

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même pour des raisons techniques (nature du sous-sol, etc.) aux obligations posées par le présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (rayon de moins de 300 mètres) :

a. soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
b. soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées aux alinéas précédents, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue aux alinéas précédents, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par délibération du Conseil communautaire en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

12.4 Dispositions relatives aux livraisons et enlèvements de marchandises

Pour les constructions nouvelles à destination artisanale, commerciale, industrielle et d'entrepôts, le pétitionnaire doit prendre en compte l'impact des livraisons et des enlèvements de marchandises sur le domaine public, notamment en matière d'écoulement du trafic sur la voirie.

Si cela est nécessaire, des mesures doivent être prévues pour limiter ces nuisances (ex : réalisation d'aires de stationnement par le pétitionnaire sur un espace privé, etc.).

12.5 Dispositions relatives aux deux roues

Au moins un local ou emplacement couvert affecté aux deux roues et spécialement aménagé à cet effet doit être prévu :

a. pour les constructions nouvelles de bureaux et équipements recevant du public de plus de 500 m² de SHON ;
b. pour les constructions nouvelles d'habitation dont la hauteur excède R+2+combles. La surface totale de cet ou ces emplacement(s) ne peut alors être inférieure à 1% de la SHON des constructions projetées.

Ce local ou cet emplacement est :

a. situé de manière préférentielle en rez-de-chaussée de la construction, ou à défaut en 1er niveau de sous-sol ;
b. en cas de localisation en 1er niveau de sous-sol, situé dans le volume imparti au stationnement des véhicules ;
c. clos et ce, dans la mesure du possible, par des dispositifs ajourés ;
d. accessible facilement depuis la voie publique et, dans la mesure du possible, directement.

Article 13 UA : Espaces libres et plantations

La partie de terrain non utilisée par les constructions, circulations, stationnement, doit être aménagée en espaces verts ou aires de jeux.

Lorsque des espaces verts sont réalisés sur dalle, ceux-ci doivent disposer au minimum de 0,40 mètre de hauteur de terre végétale (0,60 mètre s'ils comportent des arbustes).

Sur les aires de stationnement en surface, il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement.

Toute surface restant en pleine terre est plantée d'arbres à haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 40 m².

Les boisements doivent faire l'objet d'une composition paysagère.

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou le bassin d'infiltration) et conçus dans le respect des dispositions de l'article 4, sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement, doivent :

a. faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
b. être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts, de détente, de jeux…).

Les marges de recul et retraits des constructions par rapport à la voie doivent faire l'objet d'un traitement paysager cohérent sur l'ensemble du tènement et en harmonie avec le paysage de la rue.

A l'intérieur du secteur UAp pour lequel des dispositions particulières concernent les espaces extérieurs, il convient de se référer au règlement de la ZPPAUP.

A l'intérieur du secteur UAt, les constructions et travaux doivent respecter les prescriptions particulières indiquées aux documents graphiques.

En outre le traitement minéral ou végétal de la partie de terrain laissée libre de toute construction, aménagement de voirie, accès et aire de stationnement doit être conçu de façon qualitative et en harmonie avec les caractéristiques de l'espace collectif qui le borde (homogénéité des matériaux entre espaces public et privé, unité de traitement végétal, cohérence d'aspect entre les éléments de mobilier urbain,…).

Article 14 UA : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE UAC1

AVERTISSEMENT :

Les dispositions du règlement de zone s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être édictées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement par quartier ou par secteur (avec lesquelles les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles).

Article 1 UAC1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits les occupations et utilisations du sol suivantes :

a. les affouillements et exhaussements des sols, les dépôts et stockages de matériaux non liés à des travaux d'aménagement ou de construction admis dans la zone ;
b. les stockages et les dépôts de matériels à l'air libre, dès lors qu'ils ne sont pas utiles ou nécessaires à l'exercice d'une activité admise à titre principal dans la zone ;
c. les aires de stockage ou de démolition des véhicules usagés ;
d. les installations de valorisation des matériaux de récupération ou de déchets ;
e. les parkings en rez-de-chaussée des constructions ;
f. les stationnements sous forme de boxes en surface ;
g. le stationnement des caravanes isolées sous réserve des dispositions de l'article 2, le camping en dehors des terrains aménagés et l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs et de caravanes, dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements publics ou d'intérêt collectif.;

Il est rappelé également que certaines occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou limitées au regard des dispositions des autres chapitres du présent règlement.

Article 2 UAC1 : Occupations et utilisations du sol admises

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-dessous énoncées dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

2.1 Les constructions à destination commerciale, dès lors que leur surface de vente par unité commerciale est au plus égale au plafond indiqué dans le plan des polarités commerciales quand elles sont situées dans un périmètre de polarité commerciale. En-dehors de ces périmètres, le plafond est fixé à 300 m² par unité commerciale. Les limitations résultant des plafonds ci-dessus ne sont pas applicables :

a. aux commerces liés aux deux roues et à l'automobile (tels que vente de véhicules, concession automobile, station de distribution de carburant) ;
b. à l'extension des commerces, en une ou plusieurs tranches, dans la limite de 30% de la surface de vente existante à la date d'approbation du PLU.

2.2 La façade sur voie des rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme :

- **linéaire « artisanal et commercial »** : doit être obligatoirement affectée à des activités commerciales ou artisanales ou cafés ou restaurants ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif ; sont interdits les bureaux et services.
- **linéaire « toutes activités »** : doit être obligatoirement affectée à des commerces, bureaux ou services, activités artisanales ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Cette obligation s'applique également dans le cas d'une construction située à l'angle de 2 rues, sur le retour de façade de construction non affectée par un linéaire toutes activités ou artisanal et commercial, sur une distance correspondant à l'épaisseur de la dite construction.

Ces dispositions concernent la façade sur voie des rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire ; toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage… .

2.3 Les constructions, travaux, ouvrages à destination artisanale, industrielle, scientifique et technique dès lors qu'elles sont compatibles avec le milieu environnant.

2.4 Les installations de caravanes dès lors qu'elles sont liées :

- soit à une aire d'accueil des gens du voyage ;
- soit à une manifestation temporaire (ex. : marché, foire, etc.).

2.5 Le stationnement des caravanes isolées lorsqu'il correspond à une opération de relogement de gens du voyage sous maîtrise d'ouvrage de la commune ou d'un opérateur social.

2.6 Les aires de stationnement ouvertes au public.

2.7 Les constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transports en commun), voirie et stationnement, dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage.

2.8 Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation sont délimités aux documents graphiques, les constructions en superstructure ne sont autorisées qu'à l'intérieur de ces polygones. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées, dès lors qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter leur emprise au sol existante de plus de 5 %. Ces dispositions ne s'appliquent ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transports en commun), voirie et stationnement.

Il est rappelé également que certaines occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des conditions particulières au regard des dispositions des autres chapitres du présent règlement.

Article 3 UAC1 : Accès et voirie

Il convient de se référer aux dispositions du chapitre 2 du présent règlement.

Article 4 UAC1 : Desserte par les réseaux

Il convient de se référer aux dispositions du chapitre 2 du présent règlement.

Article 5 UAC1 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 UAC1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le terme « limite de référence » désigne les limites :

a. des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ;
b. des places ;
c. des emplacements réservés destinés à la création, à l'élargissement ou à l'extension des dites voies et places ;
d. des marges de recul, dès lors qu'elles sont inscrites dans les documents graphiques ;
e. des espaces verts publics et des emplacements réservés destinés à la création, l'élargissement ou à l'extension desdits espaces verts ;

Toutefois ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition les servitudes de passage et les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

a. les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées

b. les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
c. les clôtures ;

6.1 Règle générale

Les constructions doivent s'implanter soit en limite de référence, soit en retrait de celles-ci, dans le respect de l'harmonie du tissu environnant.

Dès lors qu'une marge de recul est inscrite aux documents graphiques :

a. les constructions doivent être implantées à l'aplomb de celle-ci ;
b. aucune construction, à l'exception des parties enterrées et des clôtures, n'est autorisée.

6.2 Dispositions particulières

6.2.1 Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

a. pour les travaux d'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante, implantée différemment de la règle définie ci-avant, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
b. pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction, tel qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la rue, une localisation à l'angle de deux ou plusieurs voies ou limites de référence, afin d'adapter le projet en vue de son insertion harmonieuse dans le site ;
c. à l'occasion des constructions nouvelles, sous forme de pans coupés aux angles des voies, pour permettre une meilleure visibilité ;
d. pour permettre à tout ou partie de la construction projetée de venir s'implanter contre le mur pignon d'une construction existante, implantée en limite séparative latérale ;
e. dans le cas d'un terrain desservi par au moins deux voies sur deux côtés opposés, si les dimensions du terrain sont telles que l'application des autres articles oblige à ne construire que le long d'une seule voie ;
f. pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
g. pour préserver un espace boisé classé, un boisement ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions ;
h. pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

6.2.2 Le traitement des retraits par rapport à la voie

Lorsqu'une construction peut s'implanter en retrait en application du présent règlement, aucune partie du sous-sol de cette construction dépassant du sol naturel (notamment les gaines de ventilation) n'est autorisée dans la bande de retrait. En cas d'espace boisé classé, de boisement ou d'arbre isolé, aucune construction, y compris enterrée, n'est autorisée dans la bande du retrait, sauf en cas d'impossibilité manifeste.

6.2.3 Les vitrines et terrasses commerciales

Les dispositions de cet article peuvent ne pas être appliquées pour les vitrines et terrasses des commerces, sous réserve des règles liées à la domanialité publique, à la sécurité, aux réseaux divers et à l'aspect des constructions (voir article 11 et le cas échéant règlement de la ZPPAUP).

6.2.4 Les polygones d'implantation

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions implantées à l'intérieur des polygones d'implantation repérés graphiquement. Dès lors que figurent, dans une zone ou un secteur de zone, des polygones d'implantation, les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement. Cette disposition ne s'applique ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial, et de transport en commun), voirie et stationnement.

6.2.5 Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

6.2.6 Les espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées doivent être implantées au-delà de ces espaces.

Article 7 UAC1 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

a. les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;
b. les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
c. les ouvrages ou terrasses extérieurs dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 0,60 mètre (1,20 mètre s'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol dans les conditions visées à l'article 12 du règlement de la zone concernée) ;
d. les clôtures.

7.1 Règle générale

7.1.1 Détermination de la règle applicable

En l'absence de prescriptions graphiques, les constructions peuvent être implantées soit en limite latérale, soit en retrait.

Lorsque figure aux documents graphiques une prescription de continuité obligatoire, les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, dans les opérations d'ensemble, l'ordre continu des constructions peut être interrompu dès lors que ladite interruption autorise le débouché sur une voie publique ou privée de la desserte interne à l'opération projetée.

Lorsque figure aux documents graphiques une prescription de discontinuité obligatoire, les constructions doivent être implantées en ordre discontinu.

7.1.2 Contenu de la règle applicable

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal en tout point au tiers de la hauteur totale de la façade de la construction projetée en ce point.

Toutefois, le retrait peut être différent :

a. lorsque les façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales. Le retrait ne peut en ce cas être inférieur à 4 mètres ;
b. lorsque la limite séparative jouxte le domaine public ferroviaire. Le retrait ne peut en ce cas être inférieur à 2 mètres et doit être conforme à toute servitude particulière liée au domaine public ferroviaire.

Indépendamment des dispositions ci-dessus, les constructions peuvent être soit en limite, soit en retrait au minimum de 2 mètres de la limite de la zone UAC1, dès lors que ladite limite jouxte une zone ULC.

7.2 Dispositions particulières

7.2.1 Des retraits de construction peuvent être imposés

a. pour préserver un débouché piétonnier ou un débouché de voirie repéré aux documents graphiques,
b. pour préserver un espace boisé ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions.

7.2.2 Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

a. pour les travaux d'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante, implantée différemment de la règle définie ci-avant, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
b. pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction, tel qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la rue, une localisation à l'angle de deux ou plusieurs voies ou limites de référence, afin d'adapter le projet en vue de son insertion harmonieuse dans le site
c. lorsqu'une servitude d'utilité publique ou une servitude privée ne permet pas une implantation en limite séparative ou lorsqu'une servitude de cour commune est établie en application de l'article L.451-1 du Code de l'urbanisme ;
d. pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public

e. pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

7.2.3 Les polygones d'implantation

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions implantées à l'intérieur des polygones d'implantation repérés graphiquement. Dès lors que figurent, dans une zone ou un secteur de zone, des polygones d'implantation, les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement. Cette disposition ne s'applique ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transport en commun), voirie et stationnement.

7.2.4 Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

7.2.5 Les espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) doivent être implantées au-delà de ces espaces.

Article 8 UAC1 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

a. Les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;
b. Les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
c. Les ouvrages ou terrasses extérieurs dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 0,60 mètre (1,20 mètre s'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol dans les conditions visées à l'article 12 du règlement de la zone concernée) ;
d. Les clôtures.

8.1 <u>Règle générale</u>

La distance séparant deux constructions non accolées ne peut être inférieure à 4 mètres.

8.2 <u>Dispositions particulières</u>

8.2.1 Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

a. pour les travaux d'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante, implantée différemment de la règle définie ci-avant, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
b. pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction, tel qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la rue, une localisation à l'angle de deux ou plusieurs voies ou limites de référence, afin d'adapter le projet en vue de son insertion harmonieuse dans le site ;
c. pour les constructions annexes ;
d. pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
e. pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

8.2.2 Des prospects supérieurs peuvent être imposés pour préserver un espace boisé ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions.

8.2.3 Les polygones d'implantation

Dès lors que figurent, dans une zone ou un secteur de zone, des polygones d'implantation, les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement, dans le respect de la règle définie au 8.1. Cette disposition ne s'applique ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transport en commun), voirie et stationnement.

8.2.4 Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

8.2.5 Les espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) doivent être implantées au-delà de ces espaces.

Article 9 UAC1 : Emprise au sol

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol :

a. les ouvrages extérieurs et les terrasses inférieurs à 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel (1,20 mètre lorsqu'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol dans les conditions visées à l'article 12 du règlement de la zone concernée). Ces hauteurs correspondent au niveau fini sur dalle, non compris la terre végétale et les clôtures ;
b. les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade.

9.1 Règle générale

En l'absence de coefficient d'emprise au sol indiqué dans les documents graphiques, celui-ci n'est pas réglementé.

9.2 Dispositions particulières

Ces dispositions ne sont pas applicables :

a. aux travaux d'aménagement, de surélévation ou d'extension réalisés sur des constructions existantes, ayant une emprise au sol supérieure à celle définie au 9.1;
b. aux équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
c. aux constructions implantées à l'intérieur des polygones d'implantation repérés graphiquement. Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation sont délimités aux documents graphiques, les constructions en superstructure ne sont autorisées qu'à l'intérieur de ces polygones.

   Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées, dès lors qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter de plus de 5 % leur emprise au sol existant à la date d'approbation du PLU.

   Ces dispositions ne s'appliquent ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transport en commun), voirie et stationnement.

Article 10 UAC1 : Hauteur maximum des constructions

10.1 Hauteur maximale de façade

10.1.1 Prescription de la hauteur maximale des façades

La hauteur maximale de la façade se distingue entre la hauteur sur voie et la hauteur d'îlot.

Les hauteurs maximales de façade :

a. soit sont reportées aux documents graphiques;
b. soit résultent des dispositions du tableau inséré dans le paragraphe ci-dessous relatif à la hauteur sur voie, en l'absence de prescriptions graphiques dans les documents graphiques.

- **La hauteur sur voie :**

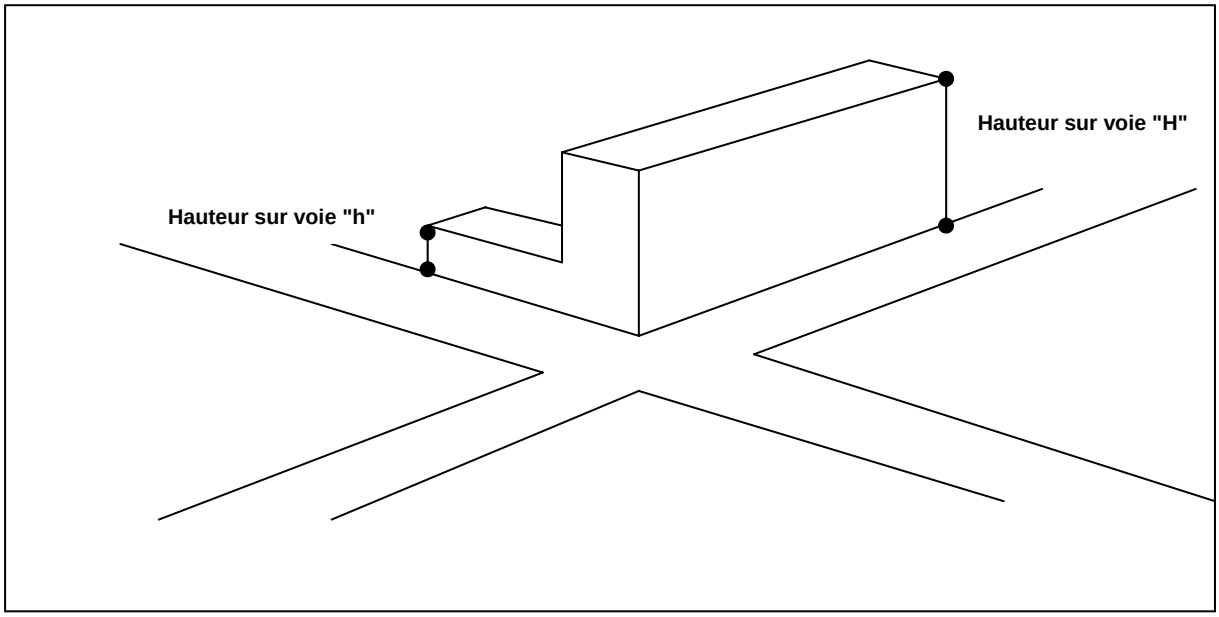
La hauteur sur voie s'impose à toute façade (ou portion de façade) d'une construction implantée dans une bande de 20 mètres, mesurée perpendiculairement à la limite de la voie.

A défaut d'indication graphique, elle est déterminée par rapport à la largeur de la voie concernée et selon le tableau ci-dessous.

Largeur de voie	Hauteur sur voie (en mètres)
≤ 9	7
9,01 à 11	10
11,01 à 13	13
13,01 à 16	16
16,01 à 19	19
19,01 à 22	22
22,01 et plus	25

Lorsque la construction est édifiée à l'intersection de deux limites de référence autorisant des hauteurs différentes, la hauteur sur voie la plus élevée peut être appliquée sur l'autre limite de référence, sur une distance maximale de 20 mètres, à compter de l'intersection des 2 limites sans toutefois pouvoir excéder l'épaisseur de la construction la plus haute :

Schéma à titre indicatif



Lorsqu'un terrain, traversant un îlot, donne sur deux rues opposées distantes de moins de 40 mètres, chaque hauteur sur voie s'applique respectivement sur la moitié de la profondeur du terrain.

- **La hauteur d'îlot :**

La hauteur d'îlot s'applique aux façades (ou portions de façades) implantées au-delà de la bande de 20 mètres visée ci-dessus et sous réserve des dispositions précédentes.

Elle est indiquée aux documents graphiques.

- **Dispositions particulières en présence d'un polygone d'implantation :**

Dès lors qu'une valeur chiffrée est inscrite à l'intérieur de l'emprise d'un polygone d'implantation, la hauteur maximale de façade des constructions est déterminée par cette valeur et se substitue aux hauteurs sur voie et d'îlot édictées dans les alinéas précédents.

10.1.2 Modalités de calcul de la hauteur de façade

10.1.2.1 Pour les constructions implantées à une distance inférieure ou égale à 3 mètres de la limite de référence

La hauteur maximale des façades est la différence d'altitude mesurée verticalement entre leur point le plus haut et le niveau altimétrique de la limite de référence.

Toutefois, dans le cas d'une construction implantée sur un terrain en pente, la façade prise en compte pour le calcul de la hauteur est celle donnant sur la limite de référence.

10.1.2.2 Pour les constructions implantées à une distance supérieure à 3 mètres de la limite de référence

La hauteur maximale des façades est la différence d'altitude, mesurée verticalement entre leur point le plus haut et le sol naturel avant travaux.

Dans tous les cas :

a. les éléments suivants ne sont pas pris en compte :
   - les ouvrages techniques, tels que souches de cheminée, ventilation, éléments architecturaux, dès lors qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions de l'article 11 ;
   - les parties de construction en retrait, situées dans le niveau de couronnement défini ci-après ;
   - les pignons.

b. afin d'éviter des difficultés d'application de la règle, lorsque la limite de référence ou le terrain concernés est en pente, la façade des constructions est divisée en sections n'excédant pas 20 mètres de longueur, et la hauteur est mesurée seulement au milieu de chacune de ces sections.

c. pour les constructions implantées le long de la limite de référence ou en retrait sur un terrain situé en contrebas d'une telle limite, la hauteur de façade est mesurée uniquement sur celle donnant sur ladite limite.

10.1.3 Dispositions particulières

10.1.3.1 Modulation de la hauteur autorisée pour des motifs d'insertion dans l'environnement

Une hauteur inférieure ou supérieure aux prescriptions définies ci-dessus peut être imposée à tout ou partie de la construction, dans la limite de plus ou moins 3 mètres :

a. pour mettre en harmonie la construction avec la hauteur des constructions contiguës ;

b. en vue d'améliorer l'insertion paysagère du projet dans son environnement bâti ;

c. dans le cas de constructions implantées le long des voies et espaces publics sur un terrain situé en dénivelé par rapport à la voie ;

d. dans le cas de constructions nécessitant des hauteurs de niveaux plus importantes (faux plafonds et autres équipements techniques), dès lors que le nombre de niveaux est inchangé ;

e. dans le cas de travaux sur des constructions existantes ayant des hauteurs de niveaux plus importantes.

10.1.3.2 Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées selon les cas :

a. travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;

b. constructions, travaux, ouvrages, qui, compte tenu de leur nature ou pour des raisons techniques justifiées, réclament des hauteurs plus importantes ;

c. constructions insérées au sein de construction de hauteur différente de celle fixée ci-dessus afin de garantir un épannelage harmonieux ;

d. réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif, dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente ;

e. réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, voirie et stationnement.

10.2 Les niveaux

10.2.1 Rez-de-chaussée

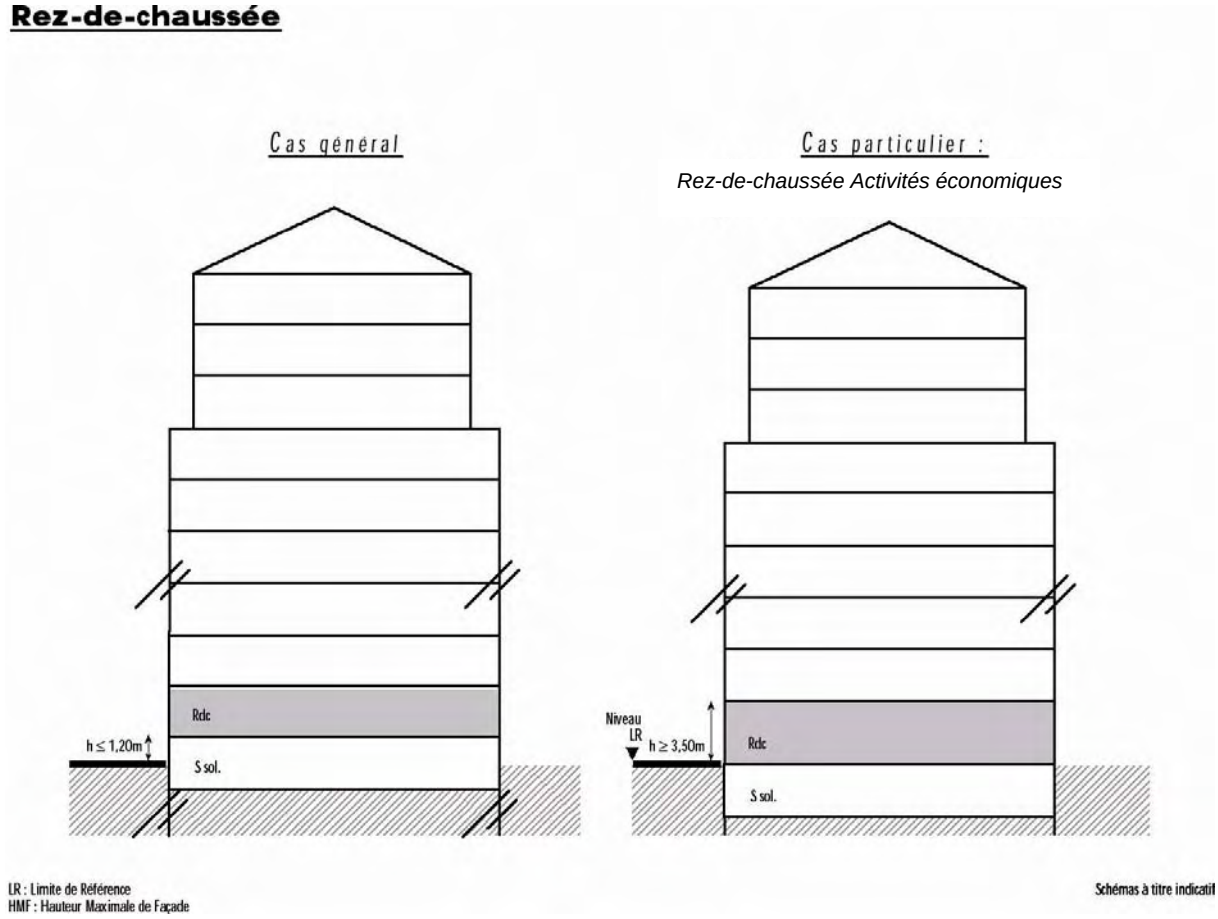
Le rez-de-chaussée est constitué par le 1er niveau d'une construction dont la hauteur altimétrique du plancher du volume qu'il délimite est égale ou supérieure, dans la limite de 1,20 mètre maximum, à celle de la limite de référence.

Lorsque la hauteur du rez-de-chaussée est supérieure à 5 mètres, le rez-de-chaussée est comptabilisé pour 2 niveaux.

Le long des voies repérées aux documents graphiques comme linéaire « artisanal et commercial » ou « toutes activités », le rez-de-chaussée est constitué par le 1er niveau d'une construction dont la hauteur altimétrique du plancher du volume qu'il délimite est au plus égale à celle de la limite de référence. Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble du rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire.

Dès lors que figure aux documents graphiques un linéaire « artisanal et commercial » ou « toutes activités », la hauteur des rez-de-chaussée ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

Schéma à titre indicatif



Pour les constructions implantées le long de la limite de référence définie à l'article 6 ou en retrait sur un terrain situé en contrebas d'un telle limite, l'émergence de hauteur édictée par le présent article est mesurée uniquement sur la façade de la construction longeant ladite limite.

Lorsqu'un terrain en pente est longé sur deux de ses limites opposées par deux limites de référence (telles que définies à l'article 6), la hauteur de l'émergence édictée ci-avant est mesurée uniquement sur la façade de la construction longeant celle des limites de référence dont l'altitude est la plus élevée.

Lorsqu'un terrain est en pente et que la construction est édifiée à l'intersection de deux limites de référence, la hauteur de l'émergence peut être dépassée pour assurer une cote horizontale du niveau supérieur du sous-sol sur une distance maximale de 20 mètres et sans pouvoir excéder l'épaisseur de la construction.

10.2.2 Dernier niveau d'une construction dans la limite de la hauteur maximale de façade autorisée

Les parties de façades délimitant verticalement les niveaux de la construction dont la hauteur est égale ou supérieure à R+6 doivent, en tout ou partie, être implantées avec un retrait de 1,50 mètre par rapport à l'ensemble des façades de la construction.

10.2.3 Nombre maximum de niveaux inclus dans la hauteur de façade

Le nombre maximal de niveaux en façade est défini en fonction de la hauteur de façade de la construction projetée, dans le respect du tableau ci-dessous :

Hauteur de façade autorisée en mètres	Nombre de niveaux
7,00 à 10	3
10,01 à 13	4
13,01 à 16	5
16,01 à 20,50	6
20,51 à 22	7
22,01 à 25	8
à partir de 25 mètres	un niveau supplémentaire par tranche de 3 mètres

Ne sont pas pris en compte dans le calcul des niveaux :

a. le niveau de couronnement tel que défini ci-dessous, dès lors que la SHON développée dans le volume ainsi délimité n'excède pas 60% de la SHON du dernier niveau de la construction ;

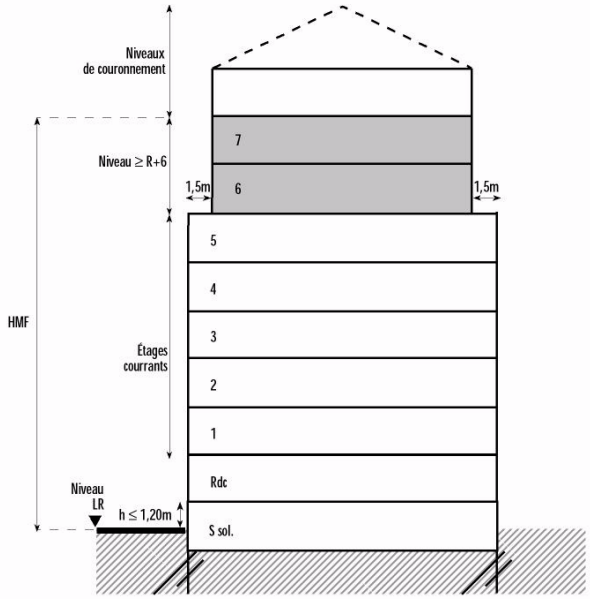
b. les aménagements internes d'un même niveau (ex : mezzanine) ;

c. les sous-sols ou autres parties de constructions situés en dessous du niveau de rez-de-chaussée tel que défini précédemment, dès lors qu'ils sont affectés principalement aux annexes, garages et autres locaux techniques.

Schéma à titre indicatif

Derniers niveaux d'une construction hors couronnement

Schéma 4



LR : Limite de Référence
HMF : Hauteur Maximale de Façade

Schémas à titre indicatif

10.3 Le couronnement de la construction

10.3.1 La définition du niveau de couronnement

Le niveau de couronnement est le volume enveloppe délimité :

a. soit par :
   - deux plans élevés verticalement à une hauteur de 3 mètres à l'aplomb des points les plus hauts du dernier niveau de la façade surmontés de deux pans inclinés à 40% ;
   - et la surface de plancher bas du volume ainsi délimité.

b. soit par :
   - deux plans élevés verticalement à une hauteur de 4 mètres à l'aplomb des points les plus hauts du dernier niveau de la façade rencontrant un plan horizontal parallèle au dernier niveau de la façade ;
   - et la surface du plancher bas du volume ainsi délimité.

10.3.2 Dans le niveau de couronnement

La forme du volume enveloppe délimitant le niveau de couronnement de la construction doit satisfaire aux conditions de l'article 11.

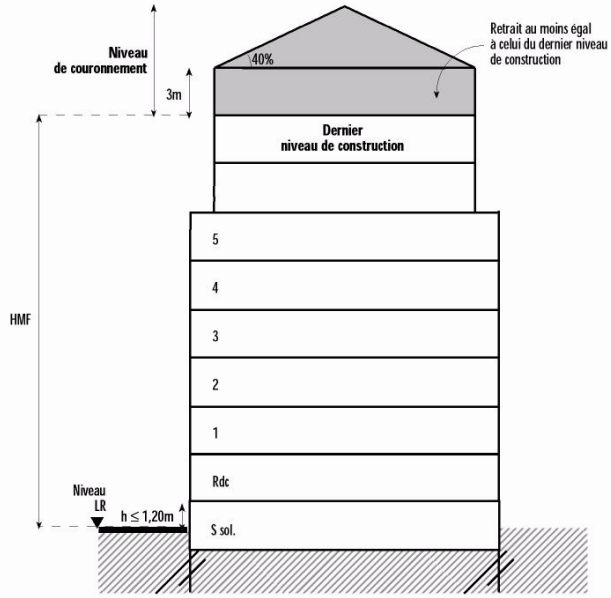
Ce volume de couronnement ne peut comporter qu'un seul volume habitable.

En outre, les parties de façade délimitant le niveau de couronnement doivent, en tout ou partie, être implantées en retrait par rapport à l'ensemble des façades de la construction. Ce dernier doit être au moins égal au retrait observé par les parties de façade délimitant le niveau immédiatement inférieur.

Schéma à titre indicatif

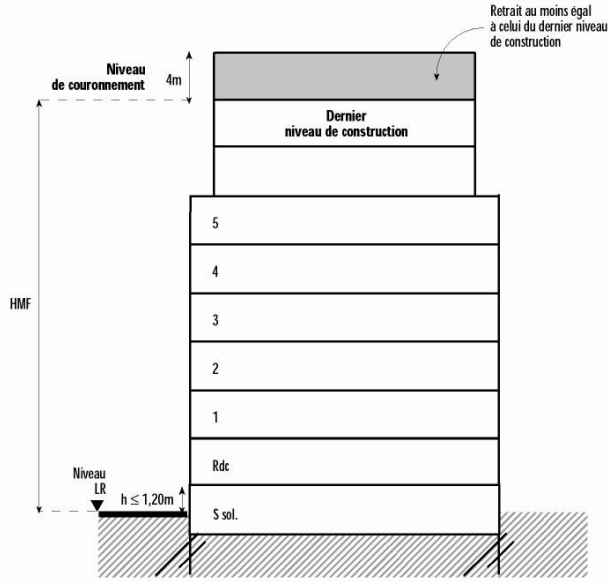
Niveau de couronnement

Schéma 3



SHON niveau couronnemnt ≤60% SHON dernier niveau

Schéma 3 bis



SHON niveau couronnemnt ≤60% SHON dernier niveau

LR : Limite de Référence
HMF : Hauteur Maximale de Façade

Schémas à titre indicatif

10.3.3 Au-delà du niveau de couronnement

Au-delà du niveau de couronnement défini ci-dessus, seuls sont autorisés les ouvrages tels que les cheminées, garde-corps ajourés ou ouvrages d'architecture décoratifs.

En outre, toute installation technique nécessaire à l'équipement de la construction (tels que machinerie d'ascenseur, système de climatisation, VMC) doit être incluse dans le volume enveloppe et être couverte dans le respect des dispositions de l'article 11 du présent règlement.

Article 11 UAC1 : Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le volet paysager de la demande de permis de construire doit notamment comprendre la description du paysage existant et justifier des dispositions prévues pour assurer l'insertion de la construction, de ses accès, de ses abords dans le paysage du futur parc (article R.421-2 du Code de l'urbanisme).

Au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme, certains secteurs de la zone font l'objet d'une orientation d'aménagement intitulée « périmètre d'intérêt patrimonial ».

Un permis de démolir est requis préalablement à la démolition d'un élément bâti inclus dans ce périmètre (en application notamment des articles L.430.2 et R.430-9 du Code de l'urbanisme).

Au sein de ces périmètres, les projets doivent prendre en compte les caractéristiques du quartier afin de s'inscrire dans son histoire, en harmonie avec les constructions existantes. Il convient de se référer aux orientations d'aménagement par quartier et par secteur du présent PLU.

Les constructions repérées comme éléments bâtis à préserver peuvent faire l'objet d'interventions mesurées dès lors qu'elles concourent à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments.

Ces travaux d'extension et d'aménagement doivent être conçus en évitant de dénaturer les caractéristiques constituant l'intérêt de l'élément bâti à préserver. Ils doivent notamment respecter les matériaux d'origine et concourir à la mise en valeur des détails existants, présentant un intérêt patrimonial (éléments de décor, garde-corps, grilles, clôtures,…). Les adjonctions contemporaines sont admises lorsqu'elles participent à la mise en valeur de l'édifice.

La suppression d'ajouts dénaturant les constructions peut être imposée. Les démolitions partielles permettant une meilleure fonctionnalité des constructions sont autorisées, sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques structurelles, spatiales ou patrimoniales des constructions.

11.1 Objectifs et principes généraux

Tout projet de construction doit participer, par les caractéristiques des constructions et la qualité de leur architecture, à la mise en valeur et à la préservation des caractéristiques dominantes du projet défini par la vocation de la zone ainsi qu'à la cohérence du parti d'aménagement présidant à l'organisation des opérations d'ensemble.

11.1.1 La volumétrie

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volumes dont le gabarit conserve les proportions générales des constructions voisines, et ceci à l'échelle de la rue.

Toutes les interventions sur le bâti existant, qu'il s'agisse ou non de travaux d'extension, doivent préserver l'harmonie des proportions de la construction initiale.

Le bâti doit présenter une volumétrie fractionnée dans l'objectif de mettre en valeur et de préserver un rythme de façade à l'échelle du quartier et de favoriser une articulation visuelle entre les plantations le long des voies et les espaces privés collectifs en cœur d'îlot.

Il peut être imposé que les constructions situées ou destinées à être situées à l'intérieur d'un front bâti présentent une volumétrie fractionnée tous les 30 mètres environ. Ce fractionnement peut être réalisé sous forme de créneaux, de porches ou de vides à l'intérieur du volume bâti. Le fractionnement doit obéir aux dispositions ci-après :

a. **une hauteur** correspondant au minimum à deux niveaux de la construction ;
b. **une profondeur** égale à celle de la construction ;

c. **un linéaire** de façade sur voie dont les proportions sont compatibles avec les prescriptions édictées aux alinéas ci-avant, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

Toutefois, des prescriptions différentes peuvent être admises pour des raisons morphologiques ou architecturales (tenant notamment aux caractéristiques du tissu urbain environnant, de l'architecture des constructions voisines, du parcellaire…) dans le respect des objectifs du fractionnement des volumes bâtis.

11.1.2 Les couleurs

Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue et notamment les rythmes des façades.

11.1.3 Les matériaux

Dans leur texture, leur teinte et leur mise en œuvre, les matériaux de façade doivent conserver une stabilité d'aspect dans le temps afin de préserver l'harmonie générale de la rue ou du quartier.

Dans un souci d'homogénéité et de qualité, l'emploi de matériaux en harmonie avec le tissu existant peut être imposé dans certains secteurs urbains, et ce notamment dans la ville ancienne ainsi que le long des boulevards et des avenues.

De surcroît, à l'occasion du ravalement des façades des constructions anciennes, il peut être exigé que les modénatures et les balcons d'origine soient maintenus et que les pierres de taille apparentes ne soient pas masquées.

11.2 Dispositions particulières

11.2.1 Toiture et couronnement

Tous les types de toitures sont autorisés dans le respect des objectifs et des principes généraux visés ci-dessus.

Le couronnement des constructions doit s'inscrire dans l'enveloppe maximale des constructions définie à l'article 10 du présent règlement.

Le volume de couronnement autorisé à l'article 10 ne peut être réalisé que lorsqu'il demeure très ponctuel et qu'il répond à un motif d'architecture ou de composition urbaine contribuant à l'identité du quartier central ou à l'une de ses composantes.

La conception du couronnement et des derniers niveaux de la construction implantés le long des voies principales, présentant un retrait égal ou supérieur à 1,50 mètre par rapport à l'ensemble des façades de la construction, doit favoriser une diversification des produits habitat et permettre de maintenir :

a. l'équilibre des vides et des pleins ;
b. l'animation des façades ;
c. le respect d'une échelle de quartier tout en maintenant une certaine densité.

Les locaux et installations techniques doivent impérativement être couverts, masqués et intégrés dans le traitement architectural du couronnement afin de ne pas bouleverser l'harmonie visuelle du secteur urbain concerné.

Aucun matériau brut d'étanchéité ne doit être laissé apparent.

11.2.2 Façades

Le découpage des façades sur rue doit s'harmoniser avec le rythme général de la rue ou du parcellaire séquentiel dominant, notamment lorsque le projet occupe un linéaire de façade important ou fait suite à un remembrement.

Une attention particulière doit être portée au raccordement avec les constructions limitrophes, notamment en présence de retraits d'importance, de volume ou d'épaisseur différents.

Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

11.2.3 Saillies

D'une façon générale, tout débord de construction en saillie sur le domaine public doit s'intégrer à son environnement bâti et profiter à la qualité architecturale de la construction.

a. Saillies à caractère ornemental

L'empiétement par rapport à la limite d'emprise des saillies à caractère exclusivement ornemental est autorisé (seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis, encadrements, pilastres et nervures).

b. Volumes habitables en encorbellement

Les volumes habitables, construits en encorbellement par rapport à la rue, sont prohibés.

Toutefois, cette règle peut faire l'objet d'adaptations pour permettre la réalisation d'ouvrages d'architecture ponctuels ou rythmés lorsque le caractère des constructions avoisinantes le justifie, sans que ceux-ci puissent être situés à moins de 4,30 mètres de hauteur.

Dans ce cas, le porte-à-faux maximum de ces volumes habitables par rapport à la limite d'emprise est limité à :

- 0,60 mètre si la largeur de la voie est inférieure ou égale à 12 mètres ;
- 0,80 mètre si la largeur de la voie est supérieure à 12 mètres.

Dans les pans coupés situés aux angles des rues, le porte-à-faux maximum autorisé est celui correspondant à la rue la plus large.

c. Balcons et surfaces extérieures non closes

Les balcons et surfaces extérieures non closes en surplomb par rapport à la limite d'emprise ne sont autorisés que dans des proportions modérées lorsqu'ils contribuent à l'harmonisation de la construction avec son environnement bâti.

Afin de préserver la perception de front bâti, il peut être exigé que les balcons ou terrasses en surplomb par rapport à la limite d'emprise comportent des garde-corps fins et ajourés.

La répartition de ces saillies ou leur groupement peut être imposé si le caractère des constructions avoisinantes le justifie, sans qu'elles puissent être situées à moins de 4,30 mètres de hauteur.

Le porte-à-faux des balcons et surfaces extérieures non closes, par rapport à la limite d'emprise, est limité à :

- 0,30 mètre si la largeur de la rue est inférieure ou égale à 15 mètres, ou si les constructions ne sont pas implantées en vis-à-vis de la zone ULC ou d'emplacements réservés pour espaces verts ou terrains de sport ;
- 0,80 mètre si la largeur de la voie ou de l'espace public est supérieur ainsi qu'en cas de visibilité directe avec la zone ULC, zone de développement du parc de Saône.

Dans les pans coupés situés aux angles de rue, le porte-à-faux maximum autorisé est celui correspondant à la rue la plus large.

Sous le respect des dispositions concernant l'implantation des bâtiments et des droits de vue prévus par le Code civil, les saillies horizontales des volumes habitables par rapport aux autres façades sont autorisées sous réserve qu'elles s'inscrivent dans une profondeur de 20 mètres à compter des voies.

11.2.4 Clôtures

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti et respecter les caractéristiques dominantes du quartier. Une continuité visuelle de l'alignement doit ainsi être assurée. Des transparences préservant les vues sur le front bâti ou sur l'intérieur de l'îlot peuvent être exigées. Les portails doivent être de facture simple et en adéquation avec la clôture.

11.2.5 Les vues

Afin de sauvegarder les transparences visuelles à travers les porches et passages de qualité, celles-ci doivent être maintenues ou reconstituées en place ou à proximité.

Lorsqu'elles se situent en périphérie des cœurs d'îlots comportant des espaces boisés classés repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés » ou des éléments de paysage repérés sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur », il peut être exigé que les constructions nouvelles permettent au moins une vue ou une transparence visuelle sur ces espaces depuis la rue, notamment au niveau des halls d'entrée ou de garage.

Le long des voies constituant des belvédères, les clôtures doivent assurer une transparence pérenne afin de maintenir les vues panoramiques sur la ville.

11.2.6 Protections particulières

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par **voie terrestre**, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, pour des motifs techniques ou économiques dûment motivés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante, une exception à la règle est possible.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent tenir compte des principes suivants :

a. leur localisation ;
b. leur dimension et leur volume ;
c. leur teinte ;

d. leur impact sur les vues à préserver ;

e. leur impact sur le paysage dans lequel ils s'insèrent.

Article 12 UAC1 : Stationnement

12.1 Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des destinations ou affectations respectives. En fin de calcul, lorsque le nombre de places de stationnement a :

a. une partie décimale inférieure ou égale à 0,5, il est arrondi au chiffre inférieur ;

b. une partie décimale supérieure à 0,5, il est arrondi au chiffre supérieur.

En cas de parkings mécanisés, chaque emplacement en superposition ou juxtaposition est comptabilisé comme un emplacement indépendant, avec un accès direct.

12.2 Nombre de places de stationnement requises

Lors de changements de destinations ou de constructions nouvelles en lieu et place d'un parc de stationnement privé existant, il est exigé, outre la réalisation de places de stationnement liées à ces nouvelles affectations (application des normes « constructions nouvelles »), la réalisation d'une place de stationnement pour 50 m² de surface hors œuvre brute précédemment utilisée en parc de stationnement.

12.2.1 Pour les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes

12.2.1.1 Pour les constructions à destination d'habitation

Il est exigé :

- une place pour 115 m² de surface hors œuvre nette avec un minimum de 0,6 emplacement par logement ;

En outre, pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'État, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place par logement.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

a. aux extensions des constructions d'habitation qui n'ont pas pour effet la création de logements supplémentaires ;

b. aux extensions des immeubles de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'État jusqu'à une augmentation de 50 % de la SHON existant avant le début des travaux.

12.2.1.2 Pour les constructions à destination industrielle, artisanale ou d'entrepôts et de services

Il est exigé au minimum une place pour 100 m² de surface hors œuvre nette.

Cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités existantes.

12.2.1.3 Pour les constructions à destination de bureaux

Le nombre minimum ou maximum de places de stationnement exigé est prescrit par le document graphique intitulé « stationnement bureaux périmètre d'influence lignes fortes transport collectif ».

12.2.1.4 Pour les constructions à destination de commerce

Les dispositions suivantes s'appliquent à chaque unité commerciale ou à chaque service, et sans pouvoir excéder les limites édictées par l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

Il est exigé une place pour 75 m² de surface de vente, avec au minimum une place par commerce. Au-delà de 300 m², il est exigé une place par tranche de 30 m² supplémentaire.

12.2.1.5 Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, les résidences étudiantes, les foyers de jeunes et de travailleurs

Il est exigé au moins une place de stationnement pour 75 m² de la surface hors œuvre nette avec un minimum d'une place pour trois chambres.

12.2.1.7 Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et autres cas non prévus ci-dessus

Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

12.2.2 Pour les changements de destination

Le nombre d'emplacements exigible est obtenu en déduisant le nombre d'emplacements liés au précédent mode d'occupation (qu'ils aient été ou non réalisés) du nombre résultant de la nouvelle destination.

12.3 Modalités de réalisation des aires de stationnement

Les places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol ou intégrées dans la construction. Elles doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et accessibilité.

Cette disposition ne s'applique pas :

a. aux garages en silo ;
b. aux places existantes en surface et conservées dans le cas d'un changement de destination des constructions ;
c. aux activités industrielles ou artisanales ;
d. aux places destinées au déchargement des camions, livraisons, ambulances ;
e. aux places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même pour des raisons techniques (nature du sous-sol, etc.) aux obligations posées par le présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (rayon de moins de 300 mètres) :

a. soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
b. soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées aux alinéas précédents, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue aux alinéas précédents, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par délibération du Conseil communautaire en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

12.4 Dispositions relatives aux livraisons et enlèvements de marchandises

Pour les constructions nouvelles à destination artisanale, commerciale, industrielle et d'entrepôts, le pétitionnaire doit prendre en compte l'impact des livraisons et des enlèvements de marchandises sur le domaine public, notamment en matière d'écoulement du trafic sur la voirie.

Si cela est nécessaire, des mesures doivent être prévues pour limiter ces nuisances (ex : réalisation d'aires de stationnement par le pétitionnaire sur un espace privé, etc.).

12.5 Dispositions relatives aux deux roues

Au moins un local ou emplacement couvert affecté aux deux roues et spécialement aménagé à cet effet doit être prévu :

a. pour les constructions nouvelles de bureaux et équipements recevant du public de plus de 500 m² de SHON ;
b. pour les constructions nouvelles d'habitation dont la hauteur excède R+2+combles. La surface totale de cet ou ces emplacement(s) ne peut alors être inférieure à 1% de la SHON des constructions projetées.

Ce local ou cet emplacement est :

a. situé de manière préférentielle en rez-de-chaussée de la construction, ou à défaut en 1er niveau de sous-sol ;
b. en cas de localisation en 1er niveau de sous-sol, situé dans le volume imparti au stationnement des véhicules ;
c. clos et ce, dans la mesure du possible, par des dispositifs ajourés ;
d. accessible facilement depuis la voie publique et, dans la mesure du possible, directement.

Article 13 UAC1 : Espaces libres et plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, les aménagements doivent tenir compte :

a. de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
b. de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
c. de la composition végétale du terrain préexistante du moment qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
d. de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

La moitié au moins de la superficie des espaces libres doit constituer un espace commun aux usagers de la construction.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

Sur les aires de stationnement en surface, il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement.

Toute surface restant en pleine terre est plantée d'arbres à haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 40 m².

Les boisements doivent faire l'objet d'une composition paysagère.

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou le bassin d'infiltration) et conçus dans le respect des dispositions de l'article 4, sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement, doivent :

a. faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
b. être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts, de détente, de jeux…).

Les marges de recul et retraits des constructions par rapport à la voie doivent faire l'objet d'un traitement paysager cohérent sur l'ensemble du tènement et en harmonie avec le paysage de la rue.

Article 14 UAC1 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE UAC2

AVERTISSEMENT :

Les dispositions du règlement de zone s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être édictées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement par quartier au secteur (avec lesquels les occupations et utilisations des sols doivent être compatibles).

Article 1 UAC2 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

a. le stationnement des caravanes isolées ;
b. le camping et l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs et de caravanes à but touristique, dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements publics ou d'intérêt collectif ;
c. les garages collectifs de caravanes ;
d. les boxes de stationnement en surface ;
e. les installations de valorisation de matériaux de récupération ou de déchets.

Article 2 UAC2 : Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

2.1. Règle générale

2.1.1. Les constructions, travaux, ou ouvrages à destination de commerce de détail dès lors que leur surface de vente est au plus égal à 300 m² par unité commerciale ou au seuil indiqué par les périmètres de polarités commerciales repérées au règlement graphique ; ces dispositions ne sont pas applicables aux commerces liés à l'automobile, tels que ventes de véhicules, concessions automobiles, distribution de carburant,…

2.1.2. Dès lors qu'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

a. les affouillements ou exhaussements des sols ;
b. les dépôts de matériaux.

2.1.3. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations relatifs aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transports publics et au stationnement des véhicules, dès lors qu'ils s'insèrent au tissu urbain environnant.

2.2. Règles particulières

Des dispositions particulières peuvent modifier les dispositions générales édictées par le présent règlement dans les cas suivants :

2.2.1 Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme :

- « **linéaires artisanaux et commerciaux** », doit être obligatoirement affecté à des activités artisanales ou commerciales, cafés, restaurants, ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif ; sont interdits les bureaux et services autres que ceux mentionnés ci-dessus,
- « **linéaires toutes activités** », doit être obligatoirement affecté à des commerces, bureaux ou services, activités artisanales ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire et s'établissent sur une profondeur minimale de 10 mètres à compter de la façade de la construction, non comprises toutefois les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage,…

Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagements réalisés dans les **sous secteurs affectés d'un indice « p »** ainsi que les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, identifiées au document graphique comme « **éléments bâtis à préserver** », doivent être conçus pour contribuer à la préservation des caractéristiques culturelles, historiques ou écologiques des constructions ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière ou le secteur.

2.2.2 Dans les secteurs de zone pour lesquels des **polygones d'implantation** sont délimités aux documents graphiques, les constructions, travaux ou ouvrages doivent être implantés à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

Toutefois, cette règle n'est pas applicable aux constructions, travaux, ouvrages ou installations ne dépassant pas de plus de 0,60 mètre le sol naturel, aux constructions, travaux, ouvrages ou installations relatives aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transports publics et au stationnement des véhicules ainsi qu'aux clôtures.

En outre, pour les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme et situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées des constructions existantes dans le respect des dispositions de l'article 9 du présent règlement.

Article 3 UAC2 : Accès et voirie

(cf. dispositions communes).

Article 4 UAC2 : Desserte par les réseaux

(cf. dispositions communes).

Article 5 UAC2 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 UAC2 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

6.1. Définition

Le terme « **limite de référence** » désigne les limites :

a. des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ;
b. des places ;
c. des emplacements réservés destinés à la création, à l'élargissement ou à l'extension des dites voies et places ;
d. des marges de recul, dès lors qu'elles sont inscrites dans les documents graphiques ;
e. des voies et espaces publics dès lors qu'ils sont inscrits dans les « orientations d'aménagement par quartier ou secteur ».

6.2. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux seules constructions situées le long des limites de référence.

6.3. Modalités de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence, y compris les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,60 mètre, ainsi que les parties enterrées de la construction, mais non compris les débords de toiture, les saillies traditionnelles telles que corniches, pilastres,…, et les éléments architecturaux, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre.

6.4. Règles d'implantation

6.4.1. Règles générales

Les constructions doivent être implantées en limite de référence ou en retrait de celle-ci ; en cas d'implantation en retrait, la distance par rapport à la limite de référence doit être au moins égale à 2 mètres.

6.4.2. Règles particulières

6.4.2.1 Prescriptions graphiques

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont imposées dans les cas suivants :

a. Ligne d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. Polygones d'implantation

Dans les polygones d'implantation inscrits aux documents graphiques, les constructions dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

c. Espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits au document graphique, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces.

6.4.2.2 Autres prescriptions

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

a. **aménagement, surélévation, ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie aux paragraphes 6.4.1 et 6.4.2.1 du présent article ;
b. **construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin** ; elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
c. **prise en compte des « orientations d'aménagement par quartier ou secteur »**, relatives notamment à la composition et à la morphologie urbaine, à la qualité des espaces publics, à l'implantation et aux caractéristiques techniques et architecturales des constructions projetées, ainsi qu'à leur compatibilité avec les principes et les moyens de développement durable qui y sont exposés ;
d. **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante**, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
e. **construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123–1-5-7° du code de l'urbanisme** : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur, ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé organisant l'unité foncière ;
f. **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels - arbres remarquables », ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
g. **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, que des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des espaces publics ;
h. **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** de la construction, telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la limite de référence, une localisation au contact de plusieurs limites de référence (terrain d'angle notamment,…), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
i. **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation différente ;

j. **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transports publics et au stationnement.

Article 7 UAC2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Définitions

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fonds de parcelles qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7.2. Champ d'application

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, travaux ou ouvrages ne dépassant pas le sol naturel avant travaux.

7.3. Modalités de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative :

- y compris les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,60 mètre,
- mais non compris les débords de toiture, les saillies traditionnelles telles que corniches, pilastres,..., les éléments architecturaux, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre, ainsi que les parties enterrées de la construction.

7.4. Règles d'implantation

7.4.1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de celles-ci.

Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance entre les constructions non accolées situées de part et d'autre de la limite séparative ne peut être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, dès lors que figure dans les documents graphiques de « l'orientation d'aménagement par quartier ou secteur » une hauteur autorisée des constructions supérieure à 50 mètres, et que la hauteur de l'une au moins des constructions est supérieure ou égale à cette hauteur, la distance entre ces constructions ne peut être inférieure à 8 mètres.

7.4.2. Règles particulières

7.4.2.1. Prescriptions graphiques

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

a. Ligne d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. Polygones d'implantation

Dans les polygones d'implantation inscrits aux documents graphiques, les constructions dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

c. Espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits au document graphique, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article 6.4.1.

d. Prescription de continuité ou de discontinuité obligatoire

Dès lors que figurent aux documents graphiques :

- **une prescription de continuité obligatoire**, les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ;

- **une prescription de discontinuité obligatoire**, les constructions doivent être implantées en ordre discontinu, dans le respect des dispositions de l'article 7.4.1 qui ne lui sont pas contraires.

7.4.2.2. Autres prescriptions

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

a. **servitude de cour commune** établie en application de l'article L.451–1 du code de l'urbanisme ;
b. **servitude d'utilité publique, servitude privée** ou desserte interne à une opération ne permettant pas une implantation en limite séparative ;
c. **aménagement, surélévation, ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie aux paragraphes 7.4.1 et 7.4.2.1 du présent article ;
d. **construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin** ; elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
e. **prise en compte des « orientations d'aménagement par quartier ou secteur »**, relatives notamment à la composition et à la morphologie urbaine, à la qualité des espaces publics, à l'implantation et aux caractéristiques techniques et architecturales des constructions projetées, ainsi qu'à leur compatibilité avec les principes et les moyens de développement durable qui y sont exposés ;
f. **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante,** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
g. **construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123–1-5-7° du code de l'urbanisme** : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur, ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
h. **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels - arbres remarquables », ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
i. **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, que des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des espaces publics ;
j. **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** de la construction, telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la limite de référence, une localisation au contact de plusieurs limites de référence (terrain d'angle notamment,…), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
k. **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation différente ;
l. **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transports publics et au stationnement.

Article 8 UAC2 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Définition et modalités de calcul

La distance séparant les constructions non accolées, implantées sur un même terrain, est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis :

- y compris les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,60 mètre,
- mais non compris les débords de toiture, les saillies traditionnelles telles que corniches, pilastres,…, les éléments architecturaux, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre, ainsi que les parties de la construction ne dépassant pas la hauteur altimétrique du sol naturel avant travaux.

8.2 Règles d'implantation

8.2.1 Règle générale

La distance séparant deux constructions non accolées doit être au moins égale à 4 mètres.

Toutefois, dès lors que figure dans les documents graphiques de « l'orientation d'aménagement par quartier ou secteur » une hauteur autorisée des constructions supérieure à 50 mètres, et que la hauteur de l'une au moins des constructions est supérieure ou égale à cette hauteur, la distance entre les constructions non accolées ne peut être inférieure à 8 mètres.

8.2.2 Règles particulières

8.2.2.1 Autres prescriptions

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

a. **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie à l'article 8.2.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
b. **prise en compte des « orientations d'aménagement par quartier ou secteur »,** relatives notamment à la composition et à la morphologie urbaine, à la qualité des espaces publics, à l'implantation et aux caractéristiques techniques et architecturales des constructions projetées, ainsi qu'à leur compatibilité avec les principes et les moyens du développement durable qui y sont exposés ;
c. **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante,** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
d. **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment,…), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
e. **construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme** : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
f. **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels - arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
g. **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
h. **dans le cas où l'une des constructions constitue une annexe** telle que garages, abris de jardin ;
i. **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
j. **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 9 UAC2 : Emprise au sol des constructions

9.1. Définition

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol :

- y compris les balcons et oriels, les constructions annexes,
- mais non compris les débords de toiture, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre, les constructions ou parties de construction tels que les sous-sols et les autres parties enterrées, ayant une hauteur maximale de 0,60 mètre à compter du sol naturel.

Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre la superficie de l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain.

9.2. Champ d'application

Les dispositions édictées à l'article 9.3 ne sont pas applicables :

a. aux travaux d'aménagement, de surélévation ou d'extension réalisés sur des constructions existantes à la date d'approbation de la présente procédure d'évolution du PLU ayant une emprise au sol supérieure ou égale à celle définie à l'article 9.3 ci-après ou sur des constructions situées à l'extérieur des polygones d'implantation, dès lors qu'ils ont pour effet d'augmenter l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU de 5 % au plus ;
b. aux constructions travaux ou ouvrages à destination commerciale, dès lors qu'ils sont situés en rez-de-chaussée des constructions et dans un périmètre de polarité commerciale ou le long des linéaires commerciaux ou toutes activités repérés aux documents graphiques ;
c. aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
d. aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transports publics, au stationnement et à la distribution d'énergie telle que pylônes, transformateurs,… ;
e. aux constructions existantes à la date d'approbation de la présente procédure d'évolution du PLU.

9.3. Règle

9.3.1. Règle générale

Dans la zone UAC2, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Dans le secteur de zone UAC2c, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30 %.

9.3.2. Règles particulières

Des emprises au sol différentes de celles déterminées ci-dessus sont fixées dans les cas suivants :

a. Prescriptions graphiques

Lorsque un coefficient d'emprise au sol est inscrit au règlement graphique du PLU, la valeur indiquée graphiquement se substitue à celle fixée ci-dessus.

b. Polygones d'implantation

Dans les polygones d'implantation inscrits au document graphique, l'emprise au sol maximale des constructions, à l'exception des clôtures, correspond à celle du polygone.

c. Espaces non aedificandi

Dans les espaces non aedificandi inscrits au document graphique, aucune construction, y compris les parties enterrées, mais à l'exception des clôtures, ne peut être implantée.

Article 10 UAC2 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est déterminée par deux règles (hauteur maximale des constructions, caractéristiques et nombre maximum des niveaux), qui s'appliquent concomitamment.

10.1 Hauteur maximale des constructions

10.1.1 Définition et modalités de calcul

La hauteur maximale est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point le plus élevé de de la construction et :

- le niveau altimétrique de la limite de référence, pour les constructions implantées à une distance inférieure ou égale de 3 mètres la dite limite ;
- le sol naturel avant travaux, pour les constructions implantées à une distance supérieure à 3 mètres de la limite de référence.

En outre, lorsque la limite de référence considérée est en pente suffisante, la hauteur est mesurée au milieu de sections d'une longueur maximale de 20 mètres.

10.1.2 Champ d'application

Sont exclus du calcul de la hauteur les souches de cheminée et autres équipements techniques (dès lors que leur fonctionnalité rend nécessaire l'émergence de ceux-ci), ou architecturaux ; toutefois ils doivent être réalisés dans le respect des dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme et de l'article 11 du règlement.

10.1.3 Règle générale

Dans la zone UAC2, la hauteur maximale des constructions est limitée à 34 mètres.

Toutefois, dans les secteurs repérés comme pouvant accueillir des immeubles hauts dans les documents graphiques de « l'orientation d'aménagement par quartier ou secteur », cette hauteur est limitée à 53 mètres, sauf dans les secteurs réservés à l'accueil d'immeubles de grande hauteur repérés où cette hauteur n'est pas réglementée.

Dans le secteur de zone UAC2c, la hauteur maximale des constructions est limitée à 25 mètres.

Toutefois, dès lors que figurent au règlement graphique des prescriptions relatives à la hauteur maximale des constructions, ces dernières se substituent à celles fixées ci-dessus.

10.2 Caractéristiques et nombre maximum des niveaux

10.2.1. Définition

Un niveau est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessus de plancher qui lui est immédiatement supérieur.

Un rez-de-chaussée est le premier niveau d'une construction dont la cote altimétrique du plancher bas du volume qu'il délimite est égale ou supérieure, dans la limite de 1,20 mètre, à celle de la limite de référence ou du sol naturel.

Un niveau technique est le dernier niveau non habitable d'une construction, incluant les ouvrages techniques nécessaires à l'équipement et au fonctionnement de la construction, tels que ventilation, machinerie d'ascenseur,…

En outre :

- pour les constructions implantées à une distance supérieure à 3 mètres de la limite de référence et lorsque le terrain est en pente, la hauteur altimétrique du plancher bas du rez-de-chaussée de la construction est mesurée uniquement sur la façade de la construction implantée sur la partie de terrain dont l'altitude est la plus élevée ;
- pour les constructions implantées à une distance inférieure ou égale à 3 mètres de la limite de référence, lorsqu'un terrain en pente est longé sur deux de ses limites par deux limites de référence, la hauteur altimétrique du plancher bas du rez-de-chaussée de la construction est mesurée uniquement sur la façade de la construction longeant celle de la limite de référence dont l'altitude est la plus élevée.

10.2.2. Modalités de calcul

La hauteur des niveaux tels que définis au § 10.2.1 ci-dessus, est la différence d'altitude mesurée verticalement, entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher qui lui est immédiatement supérieur.

10.2.3. Champ d'application

La règle relative aux caractéristiques et au nombre maximum des niveaux n'est pas applicable :

a. au **« niveau technique »** défini au 10.2.1 ci-dessus, dès lors que sa hauteur n'excède pas 2,50 mètres ;
b. aux **aménagements internes d'un même niveau de rez-de-chaussée**, tels que mezzanines, dès lors que :
   - la hauteur du niveau de rez-de-chaussée est au moins égale à 5,50 mètres ;
   - la SHON développée par ces aménagements internes est au plus égale à 50 % de la SHON développée par le plancher bas de ce niveau ;
   - lesdits aménagements sont dépourvus d'impact visible sur la façade de la construction située le long de la limite de référence;
c. aux **sous-sols ou parties de construction situés en-dessous du niveau de rez-de-chaussée**, dès lors qu'ils sont affectés principalement aux annexes, garages et autres locaux techniques ;

d. aux **travaux d'aménagement, d'extension ou de surélévation des constructions existantes** à la date d'approbation de la révision simplifiée.

10.3 Règle

10.3.1. Règle générale

La règle générale définit les caractéristiques et le nombre maximum de niveaux susceptibles d'être réalisés en fonction de la hauteur de la construction projetée :

a. caractéristiques des niveaux

La hauteur de tout niveau ne peut être inférieure à 2,75 mètres (à l'exception des niveaux techniques dont la hauteur ne peut être supérieure à 2,50 mètres).

En outre, la différence d'altitude mesurée verticalement entre la hauteur altimétrique du plancher haut du rez-de-chaussée et celle du terrain naturel ou de la limite de référence (dans les conditions définies au paragraphe 10.1.1 du règlement) doit être supérieure ou égale à 4,50 mètres et inférieure ou égale à 7 mètres. Toutefois cette règle n'est pas applicable dès lors que la hauteur des constructions, édifiées à compter de la révision simplifiée, n'excède pas :

- pour la hauteur en mètres : 10 mètres ;
- pour la hauteur en niveaux : R+2.

b. nombre maximum de niveaux

Dans la zone UAC2, le nombre maximum de niveaux est limité à R+9, sauf pour les secteurs repérés comme pouvant accueillir des immeubles hauts dans les documents graphiques de « l'orientation d'aménagement par quartier ou secteur » où ce nombre est limité à R+16, et dans les secteurs réservés à l'accueil d'immeubles de grande hauteur repérés où il n'est pas réglementé.

Dans le secteur de zone UAC2c, le nombre maximum de niveaux est limité à R+6.

Dès lors que figurent au règlement graphique ou dans les documents graphiques de « l'orientation d'aménagement par quartier ou secteur » **des prescriptions relatives à la hauteur maximale des constructions,** le nombre maximum d'étages est déterminé par le rapport suivant :

$$\frac{\text{(Hauteur maximale en mètres de la construction) - (Hauteur projetée du niveau de rez-de-chaussée)}}{\text{2,75 mètres}}$$

10.3.2. Règles particulières : niveau technique

Toute installation technique nécessaire à l'équipement et au fonctionnement de la construction doit dans la mesure du possible, être incluse dans le volume enveloppe de la construction et être traitée dans le respect des dispositions de l'article 11 du présent règlement.

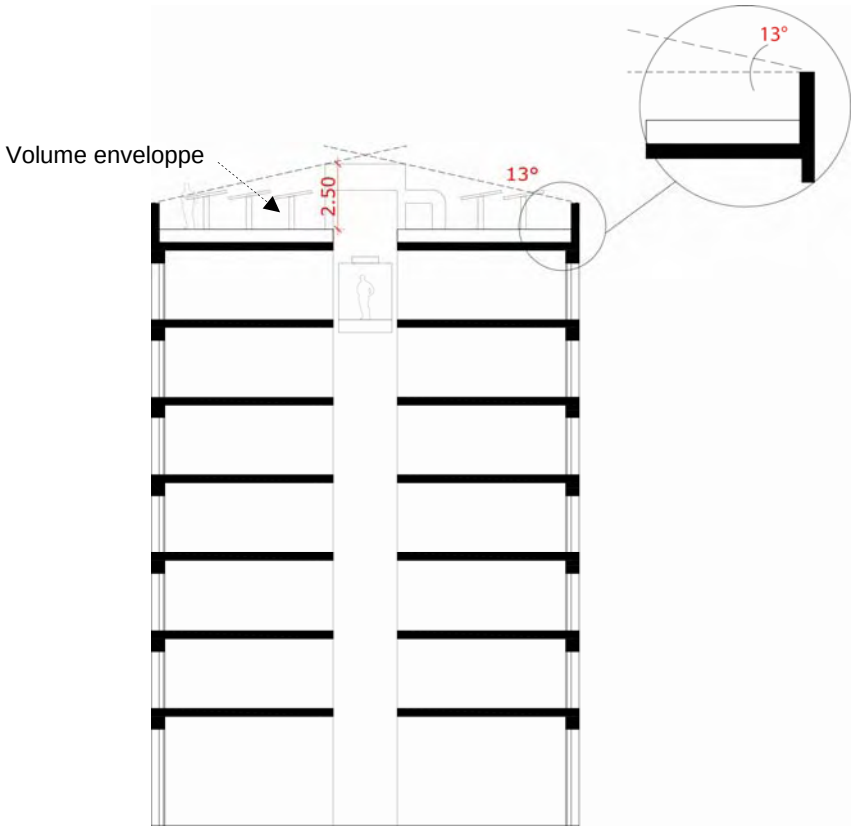


Schéma illustratif

10.3.2.1. Autres prescriptions

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

a. **travaux d'aménagement, d'extension des constructions existantes** ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
b. **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou autres limites de référence (terrain d'angle notamment,…), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
c. **construction, travaux ou ouvrages qui**, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, **nécessitent des hauteurs plus importantes** ;
d. dans la limite de plus ou moins 3 mètres :
   - **pour les constructions nécessitant des hauteurs de niveaux plus importantes** (faux plafonds et autres équipements techniques,...), dès lors que le nombre de niveaux est inchangé, ou construction intégrant en leur partie sommitale, un « **niveau technique » édifié dans les conditions prescrites aux articles 10 et 11** du présent règlement ;
   - **pour les constructions insérées au sein de constructions d'une hauteur différente** de celle fixée ci-dessus, afin de garantir un épannelage harmonieux.
e. **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessitent une hauteur différente ;
f. **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

Article 11 UAC2 : Aspect des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions à édifier ou à modifier, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets doivent prendre en compte les caractéristiques du quartier afin de s'inscrire dans son histoire, en harmonie avec les constructions existantes. Il convient de se référer aux orientations d'aménagement par quartier et par secteur du présent PLU.

Les constructions repérées comme éléments bâtis à préserver peuvent faire l'objet d'interventions mesurées dès lors qu'elles concourent à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments.

11.1. Objectifs et principes généraux

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, notamment par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

11.2. Volumétrie et façades

- **Volumétrie**

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volumes.

Le volume enveloppe des constructions doit dans la mesure du possible intégrer l'ensemble des besoins nécessaires à la construction (édicules techniques, émergences, souches, accès au sous-sol, équipements de refroidissement ou de chauffage).

Toutes les interventions sur le bâti existant, qu'il s'agisse ou non de travaux d'extension, doivent préserver l'harmonie des proportions de la construction initiale.

Toutefois, des prescriptions différentes peuvent être admises pour des raisons morphologiques ou architecturales (tenant notamment aux caractéristiques du tissu urbain environnant, de l'architecture des constructions voisines, du parcellaire,…).

- **Saillies, balcons et oriels**

D'une façon générale, tout débord de construction en saillie sur le domaine public doit s'intégrer à son environnement bâti et profiter à la qualité architecturale de la construction.

a. Saillies à caractère ornemental ou technique

L'empiétement, par rapport à la limite d'emprise, des saillies à caractère exclusivement ornemental ou technique est autorisé (isolation, vitrines, seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis, encadrements, pilastres et nervures,…) dans la limite de 16 cm d'épaisseur.

b. Volumes habitables en encorbellement

Les volumes habitables, construits en encorbellement par rapport à la rue, sont prohibés.

Toutefois, cette règle peut faire l'objet d'adaptations pour permettre la réalisation d'ouvrages d'architecture ponctuels ou rythmés, sans que ceux-ci puissent être situés à moins de 4,30 mètres de hauteur. Dans ce cas, le porte-à-faux maximum de ces volumes habitables par rapport à la limite d'emprise est limité à 0,60 mètre.

11.3. Matériaux et couleurs

Dans leur texture, leur teinte et leur mise en œuvre, les matériaux de façade et de soubassement doivent conserver une stabilité d'aspect dans le temps afin de préserver l'harmonie générale de la rue ou du quartier.

11.4. Toitures et couronnements

Les toitures terrasses pourront être conçues sous forme de toitures végétalisées, d'insertion de panneaux photovoltaïques ou de toitures terrasses accessibles, de manière qualitative. Une même construction pourra prévoir plusieurs types de toitures.

Les locaux et installations techniques, à l'exception des équipements utilisant les énergies naturelles, doivent être bien intégrés, couverts et masqués.

11.5. Clôtures

Les clôtures doivent participer à la valorisation du quartier, à l'ordonnancement du front bâti et respecter les caractéristiques dominantes du quartier. Elles devront être conçues avec des matériaux résistants et qualitatifs, et permettre d'assurer des vues et des transparences.

11.6. Les protections particulières

Les travaux d'extension et d'aménagement sur des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123–1-5 7° du code de l'urbanisme, ou inscrits au règlement graphique sous la légende « éléments bâtis à préserver », sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques des bâtiments et de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles de matières premières d'énergie, d'informations par voie terrestre, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés ; toutefois des modalités différentes peuvent être admises pour des motifs techniques ou économiques dûment justifiés et sous réserve d'une solution esthétique satisfaisante.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte leur localisation, leur dimension, leur volume, leur teinte, leur impact sur les vues à préserver sur le paysage dans lequel ils s'insèrent, les contraintes techniques destinées à en assurer le bon fonctionnement.

Article 12 UAC2 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement requises est différent selon la nature des constructions réalisées. Soit un nombre minimum de places de stationnement est requis, soit un nombre maximum de places de stationnement est imposé, soit un minimum et un maximum sont imposés.

12.1. Modalités de calcul

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée. Il s'effectue selon les modalités suivantes :

- **Pour les constructions nouvelles et les reconstructions :**

Le nombre de places de stationnement est celui prévu au paragraphe 12.2 ci-après.

- **Pour les aménagements, extensions ou surélévations :**

Les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface hors œuvre nette ou de la capacité, en tenant compte du nombre de places excédentaire pour la construction existante, au regard de la norme exigée.

- **Pour les changements de destination ou d'affectation :**

Le nombre d'emplacements exigible est obtenu en déduisant le nombre d'emplacements liés au précédent mode d'occupation (qu'ils aient été ou non réalisés) du nombre résultant de la nouvelle destination. Cette norme n'est pas exigible pour la création de nouveaux commerces, par changement de destination de surface hors œuvre nette existante.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue à la valeur inférieure lorsque la partie décimale du résultat est au plus égale à 0,5 et à la valeur supérieure lorsque la partie décimale du résultat est supérieure à 0,5.

12.2. Règles relatives au stationnement des véhicules automobiles

- **Pour les constructions à destination d'habitation :**

Il est exigé une place par tranche de 115 m² de surface hors œuvre nette, avec un minimum de 0,6 place par logement.

En outre, pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'État, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place par logement.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

a. aux extensions des constructions d'habitation qui n'ont pas pour effet la création de logements supplémentaires ;
b. aux extensions des immeubles de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'État jusqu'à une augmentation de 50 % de la SHON existant avant le début des travaux.

Dans le secteur de zone UAC2c, dans les opérations d'ensemble ou pour les constructions comportant au moins 5 logements, une place supplémentaire par tranche de 5 logements doit être ajoutée afin de pourvoir aux besoins des visiteurs.

- **Pour les constructions à destination de commerces :**

Les dispositions suivantes s'appliquent à chaque unité commerciale ou à chaque service, et sans pouvoir excéder les limites édictées par l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

Il est exigé une place pour 75 m² de surface de vente, avec au minimum une place par commerce.

- **Pour les constructions à destination industrielle, technique, scientifique, artisanale ou de services :**

Il est exigé au minimum une place par tranche de 100 m² de surface hors œuvre nette.

- **Pour les constructions à destination de bureaux :**

Dès lors que la construction est localisée en tout ou partie à l'intérieur de la délimitation de l'emprise inscrite au règlement graphique sous la légende « stationnement bureaux périmètre d'influence lignes fortes transport collectif », le nombre minimum ou maximum de places requises est prescrit par ledit document.

- **Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :**

Il est exigé au moins une place de stationnement pour 75 m² de surface hors œuvre nette avec un minimum d'une place pour trois chambres.

- **Pour les résidences étudiantes, les foyers de jeunes et de travailleurs :**

Il est exigé au moins une place de stationnement pour 150 m² de surface hors œuvre nette avec un minimum d'une place pour six chambres.

- **Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et autres cas non prévus ci-dessus :**

Le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation de la construction, en tenant compte de sa nature, de sa fréquentation et de l'offre de desserte par les transports collectifs et de stationnements publics situés à proximité.

12.3. Règles relatives au stationnement des deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 5 logements, de bureaux et d'équipements recevant du public. Les locaux et emplacements des deux roues, dès lors qu'ils sont réalisés dans des constructions, doivent être localisés en rez-de-chaussée de la construction et accessibles directement depuis l'extérieur, ou à défaut pour les deux roues motorisées au 1er niveau de sous-sol, clos préférentiellement par des dispositifs ajourés, sécurisés, aménagés à cette fin exclusive et directement accessibles.

Leur dimension minimale pour cet usage est :

- de 2,50 m² par tranche de 100 m² de surface hors œuvre nette affectée à l'habitation, aux bureaux ou aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- de 5 m² par tranche de 100 m² de surface hors œuvre nette affectée aux résidences étudiantes, foyers de jeunes et de travailleurs ;
- et selon les besoins pour les autres affectations.

12.4. Livraison et enlèvement des marchandises

Pour les constructions, travaux, ouvrages à destination industrielle, artisanale, scientifique, technique, commerciale et d'entrepôt, le pétitionnaire doit prendre en compte l'impact des livraisons et des enlèvements de marchandises sur le domaine public, notamment en matière d'écoulement du trafic sur la voirie routière, et prendre toute mesure nécessaire (exemple : réalisation d'aires de stationnement par le pétitionnaire sur un espace privé, etc.) pour limiter ces nuisances.

12.5. Modalités de réalisation

Les aires de stationnement doivent être réalisées en sous-sol ; toutefois cette disposition n'est pas applicable aux places existantes en surface et conservées dans le cadre d'un changement de destination des constructions, aux activités industrielles ou artisanales, aux places destinées au déchargement, livraisons, ambulances, aux places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite, aux locaux de stationnement des deux roues.

L'accès aux parcs de stationnement souterrain doit s'effectuer depuis les voies publiques ou privées à l'exclusion des places, placettes, cheminements piétonniers, etc.

La dalle supérieure des parties de construction à destination de stationnement des véhicules aménagées en sous-sol, au-delà de l'emprise des bâtiments édifiés au-dessus du sol naturel telle que définie à l'article 9, doit être :

- enfouie à une profondeur minimale de 0,60 mètre par rapport à la hauteur altimétrique de la limite de référence définie à l'article 6 du règlement, dès lors qu'elle présente un débord inférieur ou égal à 5 mètres au-delà de l'emprise au sol des bâtiments telle que définie à l'article 9 ;
- enfouie à une profondeur minimale de 1,50 mètre par rapport à la hauteur altimétrique de la limite de référence définie à l'article 6 du règlement, dès lors qu'elle présente un débord supérieur à 5 mètres au-delà de l'emprise au sol des bâtiments telle que définie à l'article 9.

Cette disposition n'est pas applicable aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant au moins un arbre par tranche de 6 places de stationnement, répartis de façon homogène.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

a. soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité ;
b. soit de l'acquisition ou de la concession à long terme de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées aux alinéas précédents, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

A défaut de pouvoir réaliser en tout ou partie l'obligation prévue ci-dessus, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations, pour la part qu'il ne peut satisfaire selon les modalités qui précèdent, en versant une participation fixée par délibération du conseil communautaire en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Article 13 UAC2 : Espaces libres et plantations

13.1. Objectifs

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

a. de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;

b. de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
c. de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
d. de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

13.2. Paysagement des espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions, les aménagements de voirie et les accès, ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

Ce traitement paysager doit être réalisé selon les conditions suivantes : l'espace laissé libre de toute construction, aménagement de voirie, accès et aire de stationnement, doit faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale en quantité et qualité suffisante.

13.2.1. En ce qui concerne l'aspect quantitatif

La superficie du terrain laissé libre de toute construction, aménagement de voirie, accès et aire de stationnement, doit, sauf impossibilité technique liée à la nature, aux caractéristiques ou à l'usage du sous-sol, être aménagée en espace de pleine terre.

En outre, cette superficie doit, pour les parcs de stationnement réalisés en sous-sol dont l'emprise au sol :

- **n'excède pas de plus de 5 mètres** l'emprise au sol des bâtiments s'élevant au-dessus du terrain naturel, et au-delà de ladite emprise, comporter une épaisseur de terre végétale au moins égale à 0,60 mètre ;
- **excède de plus de 5 mètres** l'emprise au sol des bâtiments s'élevant au-dessus du terrain naturel, comporter, au-delà de ladite emprise, une épaisseur de terre végétale au moins égale à 1,50 mètre.

Les dispositions énumérées ci-avant peuvent ne pas être appliquées aux seules rampes d'accès, fermées ou non, à ces parcs de stationnement, sous réserve de leur bonne insertion dans le projet.

Les aménagements de surface des espaces ainsi définis peuvent admettre d'autres matériaux, si le végétal reste prédominant.

Toutefois, cette règle n'est pas applicable dès lors que la superficie ainsi couverte présente une configuration ou des caractéristiques ne permettant pas, du fait notamment de sa faible dimension, le développement dans de bonnes conditions d'espèces végétales de qualité, notamment d'arbres à haute tige.

Cette disposition n'est pas applicable aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

En outre dans le secteur de zone UAC2c, la superficie du terrain, telle que définie au paragraphe ci-avant, doit être aménagée avec un minimum de 50 % d'espaces verts en pleine terre, d'un seul tenant, devant comporter au minimum un arbre à haute tige pour 40 m².

Cette disposition n'est pas applicable aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

13.2.2. En ce qui concerne l'aspect qualitatif

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 6 du présent règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

Ces aménagements paysagers doivent intégrer et mettre en valeur les plantations repérées aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels - arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur », ou les plantations de qualité existantes sur le terrain.

La surface imperméabilisée doit être limitée au strict besoin de l'opération et des habitants.

13.3. Dispositions particulières

13.3.1. Espaces non aedificandi et préservation des vues

Dans les espaces non aedificandi, ou dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager doit être conçu pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.

13.3.2. Espaces paysagers à dominante végétale

Les espaces paysagers à dominante végétale, dès lors qu'ils figurent dans les « orientations d'aménagement par quartier ou secteur », doivent faire l'objet d'aménagements paysager à dominante végétale, compatibles dans leur localisation et leurs caractéristiques avec les orientations de ce document.

13.3.3. Ouvrages techniques de gestion de l'eau

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que bassin de rétention ou d'infiltration,...), doivent, sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçus pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux,…).

13.4. Ensembles à protéger

13.4.1. Espaces boisés classés

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

13.4.2. Les plantations sur le domaine public

Les plantations sur le domaine public localisées aux documents graphiques doivent être préservées.

A ce titre, tous les travaux susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être mis en œuvre qu'à la double condition :

a. de poursuivre un objectif d'intérêt général ;
b. de compenser quantitativement dans la mesure du possible les sujets abattus, dès lors que cette compensation est compatible avec les travaux projetés.

13.4.3. Les espaces végétalisés à mettre en valeur

Les espaces végétalisés à mettre en valeur, localisés aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec le maintien des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés aux documents graphiques.

Article 14 UAC2 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE UAGC

AVERTISSEMENT :

Les dispositions du règlement de zone s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être édictées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement par quartier ou secteur, avec lesquels les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles.

Article 1 UAGC : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

a. les affouillements et exhaussements de sol, les dépôts et stockages de matériaux, non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone ;
b. les aires de stockage et les aires de démolition de véhicules usagés ;
c. les stationnements sous forme de boxes en surface ;
d. le stationnement des caravanes isolées sous réserve des dispositions de l'article 2, le camping en dehors des terrains aménagés et l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs et de caravanes, dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Rappel : en outre, certaines occupations ou utilisations du sol peuvent être interdites par des dispositions édictées dans d'autres chapitres du présent règlement.

Article 2 UAGC : Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

2.1. Règle générale

2.1.1. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination de **commerce de détail**, dès lors que leur surface de vente est au plus égale soit à 300 m² par unité commerciale, soit au seuil indiqué par les périmètres de polarité commerciale repérés aux documents graphiques.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

a. aux commerces liés à l'automobile, tels que ventes de véhicules, concessions automobiles, distribution de carburant,…
b. à l'extension des constructions à destination de commerce de détail, dans la limite totale de 30 % de la surface de vente existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

2.1.2. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination **industrielle, technique, scientifique ou artisanale**, sous réserve des dispositions du chapitre 2 du présent règlement.

2.1.2. Dès lors qu'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

a. **les affouillements ou exhaussements des sols** ;
b. **les dépôts de véhicules** susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
c. les dépôts de matériaux.

2.1.3. **Les constructions, travaux, ouvrages ou installations relatives aux équipements techniques liés à la sécurité,** aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transports publics et au stationnement des véhicules, dès lors qu'ils s'insèrent au tissu urbain environnant.

2.2. Règles particulières

Des dispositions particulières peuvent modifier les dispositions générales édictées par le présent règlement dans les cas suivants :

2.2.1 Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme :

- « **linéaires artisanaux et commerciaux** », doit être obligatoirement affecté à des activités artisanales ou commerciales, ou cafés, ou restaurants, ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif ; sont interdits les bureaux et services autres que ceux mentionnés ci-dessus,
- « **linéaires toutes activités** », doit être obligatoirement affecté à des commerces, bureaux ou services, activités artisanales ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif ;

Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire et s'établit sur une profondeur minimale de 10 mètres à compter de la façade de la construction, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tel que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage,…

2.2.2 Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés **dans le sous-secteur affecté d'un indice « p »**, ainsi que les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme, identifiées aux documents graphiques comme « **éléments bâtis à préserver** », doivent être conçus pour contribuer à la préservation des caractéristiques culturelles, historiques ou écologiques des constructions ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière ou le secteur.

2.2.3 Dans les secteurs de zone pour lesquels des **polygones d'implantation** sont délimités aux documents graphiques, les constructions, travaux ou ouvrages doivent être implantés à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

Toutefois, cette règle n'est pas applicable :

a. aux constructions, travaux, ouvrages ou installations ne dépassant pas de plus de 0,60 mètre le sol naturel ;
b. aux constructions, travaux, ouvrages ou installations relatives aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transports publics et au stationnement des véhicules ;
c. aux clôtures.

En outre, pour les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme et situées à l'extérieur des polygones d'implantation, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées des constructions dans le respect des dispositions de l'article 9 du présent règlement.

Rappel : certaines occupations ou utilisations du sol peuvent être soumises à des conditions particulières, édictées dans d'autres chapitres du présent règlement.

Article 3 UAGC : Accès et voirie

Cf. Chapitre 2 « dispositions communes ».

Article 4 UAGC : Desserte par les réseaux

Cf. Chapitre 2 « dispositions communes ».

Article 5 UAGC : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 UAGC : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

6.1. Définition

Le terme « **limite de référence** » utilisée dans le présent règlement désigne les limites :

a. des voies publiques ouvertes à la circulation générale ;
b. des places ;
c. des emplacements réservés nécessaires à la création, à l'élargissement ou à l'extension desdites voies et places ;
d. des marges de recul, dès lors qu'elles sont inscrites aux documents graphiques.
e. des voies privées ouvertes ou non à la circulation générale, aménagées à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme, dès lors que leur emprise (circulations spécialisées incluses), est égale ou supérieure à 5 mètres et qu'elles sont réalisées :

   - soit à l'occasion d'une opération d'aménagement ou de construction d'ensemble comportant au moins 15 constructions ou 30 logements ;
   - soit en application d'un « débouché de voirie » inscrit aux documents graphiques, ou d'un projet de voirie inscrit dans les « orientations d'aménagement par quartier ou secteur » considéré.

Toutefois, ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition, les servitudes de passage, les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.

6.2. Champs d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux seules constructions situées le long des limites de référence.

6.3. Modalités de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

a. Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre, ainsi que les parties enterrées de la construction.
b. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :
   - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égal à 0,60 mètre ;
   - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, ainsi que les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre.

6.4. Règles d'implantation

6.4.1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées sur la limite de référence et/ou en retrait de cette dernière, en prenant en compte les orientations notamment morphologiques contenues dans les "orientations d'aménagement".

6.4.2. Règles particulières

6.4.2.1 Prescriptions graphiques

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont imposées dans les cas suivants :

a. Ligne d'implantation

Dès lors qu'**une ligne d'implantation** est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. Polygones d'implantation

Dans les **polygones d'implantation** inscrits aux documents graphiques, les constructions ou parties de construction, travaux ou ouvrages dont la hauteur dépasse 0,60 mètre à compter du sol naturel, à l'exception des clôtures, doivent être implantés à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

c. Espaces non aedificandi

Dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces dans le respect des retraits imposés à l'article 6.4.1.

6.4.2.2 Autres prescriptions

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

a. **aménagement, surélévation, ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie aux paragraphes 6.4.1 et 6.4.2.1 du présent article ;
b. **construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin ;** elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
c. **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante,** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
d. **construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123–1-5-7° du code de l'urbanisme :** toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur, ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé organisant l'unité foncière ;
e. **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels - arbres remarquables », ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
f. **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, que des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des espaces publics ;
g. **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** de la construction, telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la limite de référence, une localisation au contact de plusieurs limites de référence (terrain d'angle notamment,…), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
h. **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation différente ;
i. **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transports publics et au stationnement ;
j. **affectation du rez-de-chaussée des constructions à des vitrines et terrasses commerciales,** dans le respect des règles liées à la domanialité publique, à la sécurité et aux réseaux divers.

Article 7 UAGC : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Définitions

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fonds de parcelle, celles qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence constituent des limites séparatives latérales. La limite opposée à la limite de référence constitue une limite de fond de parcelle. Dans l'acception courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration théorique en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la limite de référence, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

Dès lors qu'une limite ou partie de limite séparative peut être qualifiée à la fois de limite latérale ou de limite de fond de parcelle, c'est cette dernière qualification qui est retenue ; toutefois, pour les terrains situés à l'angle de deux limites de référence, les limites séparatives aboutissant aux limites de référence sont assimilées à des limites latérales.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, travaux ou ouvrages ayant une hauteur **maximale de 0,60 mètre** à compter du sol naturel.

7.2. Modalités de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative :

a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.
b. **Ne sont pas compris dans le calcul du retrait** :
   - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
   - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
   - les parties enterrées de la construction.

7.3. Règles d'implantation

7.3.1. Règle générale

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait ; dans le cas d'une implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à 4 mètres.

7.3.2. Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont imposées dans les cas suivants :

a. Ligne d'implantation

Dès lors qu'une **ligne d'implantation** est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. Polygones d'implantation

Dans les **polygones d'implantation** inscrits aux documents graphiques, les constructions ou parties de construction, travaux ou ouvrages dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise, dans le respect des dispositions de l'article 7.3.1 pour les limites séparatives situées à l'intérieur du polygone.

c. Espaces non aedificandi

Dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article 7.3.1.

d. Prescription de continuité ou de discontinuité obligatoire

Dès lors que figurent aux documents graphiques :

- **une prescription de continuité obligatoire**, les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ; toutefois, dans les opérations d'ensemble, l'ordre continu des constructions peut être interrompu dès lors que ladite interruption autorise le débouché sur une voie publique ou privée de la desserte interne de l'opération projetée ;
- **une prescription de discontinuité obligatoire**, les constructions doivent être implantées en ordre discontinu, dans le respect des dispositions de l'article 7.3.1 qui ne lui sont pas contraires.

e. Plan masse

En présence d'un plan masse, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de son emprise ou dans le respect des emprises des constructions inscrites dans le plan masse.

7.3.3. Autres prescriptions

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

a. **servitude de cour commune** établie en application de l'article L.451–1 du code de l'urbanisme ;
b. **servitude d'utilité publique, servitude privée** ou desserte interne à une opération ne permettant pas une implantation en limite séparative ;
c. **aménagement, surélévation, ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie aux paragraphes 7.3.1 et 7.3.2 du présent article ;
d. **construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin** ; elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
e. **prise en compte des « orientations d'aménagement par quartier ou secteur »**, relatives notamment à la composition et à la morphologie urbaine, à la qualité des espaces publics, à l'implantation et aux caractéristiques techniques et architecturales des constructions projetées, ainsi qu'à leur compatibilité avec les principes et les moyens de développement durable qui y sont exposés ;

f. **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante,** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
g. **construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123–1-5-7° du code de l'urbanisme :** toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur, ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
h. **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels - arbres remarquables », ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
i. **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, que des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des espaces publics ;
j. **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** de la construction, telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la limite de référence, une localisation au contact de plusieurs limites de référence (terrain d'angle notamment,…), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
k. **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation différente ;
l. **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transports publics et au stationnement.

Article 8 UAGC : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Définition et modalités de calcul

La distance séparant les constructions non accolées, implantées sur un même terrain, est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.
b. **Ne sont pas compris dans le calcul du retrait** :
   - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
   - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
   - les parties enterrées de la construction ainsi que les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 mètre à compter du sol naturel.

8.2 Règles d'implantation

8.2.1 Règle générale

Non réglementée.

8.2.2 Règles particulières

8.2.2.1 Prescriptions graphiques

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont imposées dans les cas suivants :

a. Ligne d'implantation

Dès lors qu'une **ligne d'implantation** est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. Polygones d'implantation

Dans les **polygones d'implantation** inscrits aux documents graphiques, les constructions ou parties de construction, travaux ou ouvrages dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel, à l'exception des clôtures, doivent être implantés à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

c. Espaces non aedificandi

Dès lors que des **espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces.

d. Plan masse

En présence d'un plan masse, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de son emprise ou dans le respect des emprises des constructions inscrites dans le plan masse.

8.2.2.2 Autres prescriptions

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

a. **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
b. **prise en compte des « orientations d'aménagement par quartier ou secteur »,** relatives notamment à la composition et à la morphologie urbaine, à la qualité des espaces publics, à l'implantation et aux caractéristiques techniques et architecturales des constructions projetées, ainsi qu'à leur compatibilité avec les principes et les moyens du développement durable qui y sont exposés ;
c. **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante,** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
d. **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment,…), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
e. **construction réalisée dans des secteurs ou des sous-secteurs affectés d'un indice « p » ou protégée au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme :** toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
f. **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels - arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
g. **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
h. **dans le cas où l'une des constructions constitue une annexe** telle que garages, abris de jardin ;
i. **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
j. **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 9 UAGC : Emprise au sol des constructions

9.1. Définition

9.1.1 L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale sur un plan horizontal :

a. **Sont compris dans l'emprise au sol des constructions**, les balcons, oriels et les constructions annexes.
b. **Ne sont pas compris dans l'emprise au sol des constructions** :
- les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
- les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
- les constructions ou parties de construction ayant une hauteur maximale de 0,60 mètre à compter du sol naturel (1,20 mètre lorsqu'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol dans les conditions visées à l'article 12 du règlement de la zone concernée). Ces hauteurs correspondent au niveau fini sur dalle, non compris la terre végétale et les clôtures.

9.1.2 Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre la superficie de l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain.

9.2. Champ d'application

Les dispositions édictées à l'article 9.3 ne sont pas applicables :

a. aux travaux d'aménagement, de surélévation ou d'extension réalisés :
   - sur des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ayant une emprise au sol supérieure ou égale à celle définie à l'article 9.3 ci-après,
   - ou sur des constructions situées à l'extérieur des polygones d'implantation, dès lors qu'ils ont pour effet d'augmenter l'emprise au sol existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme de 5 % au plus ;

b. aux constructions travaux ou ouvrages à destination commerciale, dès lors qu'ils sont situés en rez-de-chaussée des constructions et dans un périmètre de polarité commerciale ou le long des linéaires commerciaux ou toutes activités repérés aux documents graphiques ;
c. aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
d. aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transports publics, au stationnement et à la distribution d'énergie tel que pylônes, transformateurs.

9.3. Règle

9.3.1. Règle générale

Non réglementée.

9.3.2. Règles particulières

9.3.2.1 Prescriptions graphiques

Des emprises au sol différentes de celles déterminées ci-dessus sont imposées dans les cas suivants :

a. Coefficient d'emprise au sol graphique

Lorsqu'un coefficient d'emprise au sol est inscrit aux documents graphiques, la valeur indiquée graphiquement se substitue à celle fixée ci-dessus.

b. Polygones d'implantation

Dans les polygones d'implantation inscrits aux documents graphiques, l'emprise au sol maximale des constructions, à l'exception des clôtures, correspond à celle du polygone, dans le respect des lignes d'implantation.

c. Espaces non aedificandi

Dans les espaces non aedificandi inscrits aux documents graphiques, aucune construction, y compris les parties enterrées, mais à l'exception des clôtures, ne peut être implantée.

d. Plan masse

En présence d'un plan masse, l'emprise au sol des constructions doit :

- lorsqu'elle est imposée correspondre à celle délimitée au plan masse ;
- lorsqu'elle est maximale s'inscrire à l'intérieur de celle délimitée au plan masse.

Article 10 UAGC : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est déterminée par deux règles (hauteur maximale des constructions, caractéristiques et nombre maximum des niveaux), qui s'appliquent concomitamment.

10.1 Hauteur maximale des constructions

10.1.1 Définition et modalités de calcul

La hauteur maximale des constructions est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point le plus élevé de la construction et le point de référence bas constitué :

- soit par **le niveau altimétrique de la limite de référence**, pour les constructions implantées à une distance inférieure ou égale de 3 mètres la dite limite, ou **le sol naturel avant travaux,** pour les constructions implantées à une distance supérieure à 3 mètres de la limite de référence ;
- soit par le dessus du plancher haut du socle des constructions constituant l'assiette du bâtiment mesuré, dès lors que ce socle figure dans les documents graphiques de « l'orientation d'aménagement par quartier ou secteur » considéré.

En outre, lorsque la limite de référence considérée est en pente, la hauteur est mesurée au milieu de sections d'une longueur maximale de 20 mètres.

10.1.2 Champ d'application

Sont exclus du calcul de la hauteur :

- les souches de cheminée et autres équipements techniques (dès lors que leur fonctionnalité rend nécessaire l'émergence de ceux-ci), ou architecturaux ; toutefois ils doivent être réalisés dans le respect des dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme et de l'article 11 du présent règlement.

10.1.3 Règle générale

La hauteur maximale des constructions est indiquée au règlement graphique sous la légende "hauteur d'îlot".

Toutefois, pour les hauteurs supérieures à 25 mètres indiquées au règlement graphique et dès lors que des orientations relatives à la hauteur maximale figurent en outre dans « l'orientation d'aménagement par quartier ou secteur» considéré, la hauteur des constructions ne peut excéder la hauteur ainsi indiquée.

10.2 Caractéristiques et nombre maximum des niveaux

10.2.1. Définition

Un niveau est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessus de plancher qui lui est immédiatement supérieur.

Un rez-de-chaussée est le premier niveau d'une construction dont la cote altimétrique du plancher bas du volume qu'il délimite est égale ou supérieure, dans la limite de 1,20 mètre, à celle de la limite de référence ou du sol naturel.

Un socle est constitué par le volume permettant d'accueillir deux niveaux maximum destinés à abriter principalement des activités commerciales et de service et constituant la base sur laquelle reposent des constructions à destination principale d'habitation érigées sous forme de plot dont le socle constitue l'assiette ; il figure dans les « orientations d'aménagement par quartier ou secteur » considéré.

Un niveau technique est le dernier niveau non habitable d'une construction, incluant les ouvrages techniques nécessaires à l'équipement et au fonctionnement de la construction, tels que ventilation, machinerie d'ascenseur,…

En outre :

- pour les constructions implantées à une distance supérieure à 3 mètres de la limite de référence et lorsque le terrain est en pente, la hauteur altimétrique du plancher bas du rez-de-chaussée de la construction est mesurée uniquement sur la façade de la construction implantée sur la partie de terrain dont l'altitude est la plus élevée ;
- pour les constructions implantées à une distance inférieure ou égale à 3 mètres de la limite de référence, lorsqu'un terrain en pente est longé sur deux de ses limites par deux limites de référence, la hauteur altimétrique du plancher bas du rez-de-chaussée de la construction est mesuré uniquement sur la façade de la construction longeant celle de la limite de référence dont l'altitude est la plus élevée.

10.2.2. Modalités de calcul

La hauteur des niveaux tels que définis au § 10.2.1 ci-dessus, est la différence d'altitude mesurée verticalement, entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher qui lui est immédiatement supérieur.

10.2.3. Champ d'application

La règle relative aux caractéristiques et au nombre maximum des niveaux n'est pas applicable :

a. au **« niveau technique »** défini au 10.2.1 ci-dessus, dès lors que sa hauteur n'excède pas 2,50 mètres ;

b. **aux socles** définis au paragraphe 10.2.1 ci-dessus dès lors :
   - qu'ils figurent aux documents graphiques de « l'orientation d'aménagement par quartier ou secteur » considéré ;
   - qu'ils sont affectés principalement à des commerces, services, ou équipements publics ;
   - qu'ils n'abritent pas plus de deux niveaux.

c. aux **sous-sols ou parties de construction situés en-dessous du niveau de rez-de-chaussée,** dès lors qu'ils sont affectés principalement aux annexes, garages et autres locaux techniques ;

d. aux **travaux d'aménagement, d'extension ou de surélévation des constructions existantes** à la date d'approbation de la DUP emportant mise en compatibilité du PLU pour la ZAC Gratte-Ciel nord.

10.3 Règle

10.3.1. Règle générale

La règle générale définit les caractéristiques et le nombre maximum de niveaux susceptibles d'être réalisés en fonction de la hauteur de la construction projetée :

a. caractéristiques des niveaux

La hauteur de tout niveau ne peut être inférieure à 2,75 mètres (à l'exception des niveaux techniques dont la hauteur ne peut excéder 2,50 mètres).

b. nombre maximum de niveaux

Le nombre maximum de niveaux est déterminé par le rapport suivant :

$$\frac{\text{(Hauteur maximale en mètres de la construction) - (Hauteur du rez de chaussée ou du socle en présence d'un socle repéré dans les « orientations d'aménagement »)}}{\text{2,75 mètres}}$$

10.3.2. Règles particulières

10.3.2.1. Niveau technique

Toute installation technique nécessaire à l'équipement et au fonctionnement de la construction doit dans la mesure du possible, être incluse dans le volume enveloppe de la construction et être traitée dans le respect des dispositions de l'article 11 du présent règlement.

10.3.2.2. Socle repéré dans les orientations d'aménagement

La hauteur du socle doit être au maximum de 12 mètres.

10.3.2.3. Autres prescriptions

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

a. **travaux d'aménagement, d'extension des constructions existantes** ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;

b. **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou autres limites de référence (terrain d'angle notamment,…), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;

c. **constructions, travaux ou ouvrages qui**, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, **nécessitent des hauteurs plus importantes** ;

d. dans la limite de plus ou moins 3 mètres :
   - **pour les constructions nécessitant des hauteurs de niveaux plus importantes** (faux plafonds et autres équipements techniques,...), dès lors que le nombre de niveaux est inchangé, ou construction intégrant en leur partie sommitale, un « **niveau technique » édifié dans les conditions prescrites aux articles 10 et 11** du présent règlement ;
   - **pour les constructions insérées au sein de constructions d'une hauteur différente** de celle fixée ci-dessus, afin de garantir un épannelage harmonieux.

e. **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une hauteur différente ;

f. **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

Article 11 UAGC : Aspect des constructions

Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, travaux ou ouvrages par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 12 UAGC : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement requises est différent selon la nature des constructions réalisées. Soit un nombre minimum de places de stationnement est requis, soit un nombre maximum de places de stationnement est imposé.

12.1 Modalités de calcul

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée. Il s'effectue selon les modalités suivantes :

- **Pour les constructions nouvelles et les reconstructions :**

Le nombre de places de stationnement est celui prévu au paragraphe 12.2 ci-après.

- **Pour les aménagements, extensions ou surélévations :**

Les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de la capacité, en tenant compte du nombre de places excédentaires pour la construction existante, au regard de la norme exigée.

- **Pour les changements de destination ou d'affectation :**

Le nombre de places exigibles prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations ou affectations. Cette norme n'est pas exigible pour la création de nouveaux commerces.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue à la valeur inférieure lorsque la partie décimale du résultat est au plus égale à 0,5 et à la valeur supérieure lorsque la partie décimale du résultat est supérieure à 0,5.

12.2 Règles relatives au stationnement des véhicules automobiles

- **Pour les constructions à destination d'habitation et de résidences communautaires :**
  - **règle générale :** 1 place par 115 m² de surface de plancher ;
  - **règles particulières :** pour les aménagements, extensions ou surélévations des logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat, cette règle ne s'applique pas à la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de surface de plancher existante ;

- **Pour les constructions à destination de commerces :**

Les dispositions suivantes s'appliquent à chaque unité commerciale, et sans pouvoir excéder les limites édictées par l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme :

- une place pour 75 m² de surface de plancher avec au minimum une place par commerce.

- **Pour les constructions à destination industrielle, technique, scientifique, artisanale ou de service :**

Il est exigé au minimum une place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

- **Pour les constructions à destination de bureaux :**

Dès lors que la construction est localisée en tout ou partie à l'intérieur de la délimitation de l'emprise inscrite aux documents graphiques sous la légende « stationnement bureaux périmètre d'influence lignes fortes transport collectif », le nombre minimum ou maximum de places requises est prescrit par ledit document.

- **Pour les constructions à destination d'équipements gérontologiques, hospitaliers et cliniques :**

Il est exigé au minimum 1 place par tranche de 5 chambres.

- **Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :**

Il est exigé au minimum 1 place par tranche de 3 chambres.

- **Pour les constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif :**

Le nombre de place de stationnement doit satisfaire aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, de sa situation géographique, de sa fréquentation et de la fréquence de la desserte par les transports collectifs et les stationnements publics situés à proximité.

- **Autres destinations ou affectations :**

Le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés.

12.3 Règles relatives au stationnement des deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 5 logements, de bureaux et d'équipements recevant du public. Les locaux et emplacements des deux roues réalisés dans des constructions à destination d'habitation doivent être localisés en rez-de-chaussée de la construction, sauf impossibilité technique démontrée, clos préférentiellement par des dispositifs ajourés, aménagés à cette fin exclusive et directement accessible.

Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m² de local par tranche de 50 m² de surface de plancher affectée à l'habitation et selon les besoins pour les autres affectations.

12.4 Livraison et enlèvement des marchandises

Pour les constructions, travaux, ouvrages à destination industrielle, artisanale, scientifique, technique, commerciale et d'entrepôt, le pétitionnaire doit prendre en compte l'impact des livraisons et des enlèvements de marchandises sur le domaine public notamment en matière d'écoulement du trafic sur la voirie routière et prendre toute mesure nécessaire (tel que réalisation d'aires de stationnement par le pétitionnaire sur un espace privé...) pour limiter ces nuisances.

12.5 Modalités de réalisation

Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Les places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol.

Cette disposition ne s'applique pas :

a. aux places existantes en surface et conservées dans le cadre d'un changement de destination des constructions ;
b. aux activités industrielles ou artisanales ;
c. aux places destinées au déchargement des camions, livraisons, ambulances ;
d. aux places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite ;
e. aux garages en silo ;
f. dès lors que le projet comporte quatre emplacements indépendants au moins dans une construction existante, avec un seul accès.

Lorsque le projet comporte plusieurs niveaux superposés de stationnement en sous-sol, ou en présence d'un parking mécanisé, le dépassement du sol naturel avant travaux par la dalle de couverture du niveau supérieur (hors terre végétale) peut être admis, dans la limite de 1,20 mètre.

La surface des dalles de couverture de stationnement en sous-sol doit faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale de qualité.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même pour des raisons techniques, d'ordre architectural ou urbanistique, aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

a. soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
b. soit de l'acquisition ou de la concession à long terme de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées aux alinéas précédents, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.6 Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par délibération du Conseil communautaire en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Article 13 UAGC : Espaces libres et plantations

13.1. Objectifs

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent :

- tenir compte de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
- de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

13.2. Paysagement des espaces libres

Les espaces libres correspondent :

- à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement ;
- à la superficie du socle non occupé par les constructions s'élevant à partir de celui-ci, les aménagements permettant l'accès et la desserte desdits bâtiments.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente, et pour les socles des jardins suspendus.

Ce traitement paysager doit être réalisé dans les conditions suivantes : les espaces libres doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale, en quantité et qualité suffisantes.

13.3. Règles particulières

13.3.1. Espaces non aedificandi et préservation des vues

Dans les espaces non aedificandi ou dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager doit être conçu pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.

13.3.2. Plan masse

En présence d'un plan masse, les aménagements paysagers et les plantations doivent être réalisés dans le respect ou en compatibilité avec les indications figurant au plan masse. Dans le cas où de telles indications ne figurent pas au plan masse, il y a lieu d'appliquer les dispositions du paragraphe relatif au paysagement des espaces libres.

13.3.3. Espaces paysagers à dominante végétale

Les espaces paysagers à dominante végétale, dès lors qu'ils figurent dans les « orientations d'aménagement par quartier ou secteur » considéré, doivent faire l'objet d'aménagements paysagers à dominante végétale, compatibles dans leur localisation et leurs caractéristiques avec les orientations de ce document.

13.4. Ensembles à protéger

13.4.1. Espaces boisés classés

Au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Conformément à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

13.4.2. Les plantations sur le domaine public

Les plantations sur le domaine public localisées aux documents graphiques doivent être préservées. Á ce titre, tous les travaux susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être mis en œuvre qu'à la double condition de poursuivre un objectif d'intérêt général et de compenser dans la mesure du possible les sujets abattus, dès lors que cette compensation est compatible avec les travaux projetés.

13.4.3. Les espaces végétalisés à mettre en valeur

Les espaces végétalisés à mettre en valeur, localisés aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'une mise en valeur. Á ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée, pour partie au moins, par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec le maintien des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés aux documents graphiques.

Article 14 UAGC : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE UB

AVERTISSEMENT :

Les dispositions du règlement de zone s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être édictées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement par quartier ou par secteur (avec lesquelles les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles).

Article 1 UB : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a. les affouillements ou exhaussements des sols, les dépôts et stockages de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement dans la zone ;
b. les aires de stockage et les aires de démolition des véhicules usagés ;
c. les stationnements sous forme de boxes en surface ;
d. le stationnement des caravanes isolées sous réserve des dispositions de l'article 2, le camping en dehors des terrains aménagés et l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs et de caravanes, dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements publics ou d'intérêt collectif.;

Il est rappelé également que certaines occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou limitées au regard des dispositions des autres chapitres du présent règlement.

Article 2 UB : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-dessous énoncées dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

2.1 Les constructions à destination commerciale, dès lors que leur surface de vente par unité commerciale est au plus égale au plafond indiqué dans le plan des polarités commerciales quand elles sont situées dans un périmètre de polarité commerciale. En-dehors de ces périmètres, le plafond est fixé à 300 m² par unité commerciale. Les limitations résultant des plafonds ci-dessus ne sont pas applicables :

a. aux commerces liés aux deux roues et à l'automobile (tels que vente de véhicules, concession automobile, station de distribution de carburant) ;
b. à l'extension des commerces, en une ou plusieurs tranches, dans la limite de 30% de la surface de vente existante à la date d'approbation du PLU.

2.2 La façade sur voie des rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme :

- **linéaire « artisanal et commercial »** : doit être obligatoirement affectée à des activités commerciales ou artisanales ou cafés ou restaurants ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif ; sont interdits les bureaux et services.
- **linéaire « toutes activités »** : doit être obligatoirement affectée à des commerces, bureaux ou services, activités artisanales ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Cette obligation s'applique également dans le cas d'une construction située à l'angle de 2 rues, sur le retour de façade de construction non affectée par un linéaire toutes activités ou artisanal et commercial, sur une distance correspondant à l'épaisseur de la dite construction.

Ces dispositions concernent la façade sur voie des rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire ; toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage… .

2.3 Les constructions, travaux, ouvrages à destination d'activités artisanales et industrielles, dès lors qu'elles sont compatibles avec le milieu environnant.

2.4 La création de surfaces nouvelles de bureaux inférieures à 5 000 m² de SHON (non compris les surfaces de bureaux existant à la date d'approbation du PLU). Cette limitation ne s'applique pas le long des axes repérés dans les documents graphiques comme « axes tertiaires ».

2.5 Les changements de destination des constructions existantes ou des parties de constructions existantes, situées au-delà de la bande constructible principale, dans la limite de la SHON existante à la date d'approbation du PLU, à la triple condition que :

a. l'état et la structure de la construction permettent ce changement de destination ;

b. l'emprise au sol des constructions sur le tènement n'excède pas 85% de celui-ci ou, dans le secteur UBa, 70% ;

c. les règles posées par les articles 1, 2, 3, 4, 11, 12 et 13 du règlement soient respectées.

2.6 Les garages en rez-de-chaussée réalisés dans des constructions existantes à condition :

a. d'une part, qu'ils comportent au moins quatre emplacements indépendants et un seul accès direct sur la voie publique ;

b. d'autre part, que le rez-de-chaussée ne soit pas affecté par un linéaire « toutes activités » ou un linéaire « artisanal et commercial », repéré aux documents graphiques.

2.7 Les installations de caravanes dès lors qu'elles sont liées :

- soit à une aire d'accueil des gens du voyage ;
- soit à une manifestation temporaire (ex. : marché, foire, etc.).

2.8 Le stationnement des caravanes isolées lorsqu'il correspond à une opération de relogement de gens du voyage sous maîtrise d'ouvrage de la commune ou d'un opérateur social.

2.9 Sur les terrains urbains cultivés, inscrits aux documents graphiques : seuls sont admis les travaux, ouvrages ou installations et les constructions légères, destinés à leur gestion ou leur mise en valeur.

2.10 Les constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transports en commun), voirie et stationnement, dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage.

2.11 Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation sont délimités aux documents graphiques, les constructions en superstructure ne sont autorisées qu'à l'intérieur de ces polygones. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées, dès lors qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter leur emprise au sol existante de plus de 5 %. Ces dispositions ne s'appliquent ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transports en commun), voirie et stationnement.

Il est rappelé également que certaines occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des conditions particulières au regard des dispositions des autres chapitres du présent règlement.

Article 3 UB : Accès et voirie

Il convient de se référer aux dispositions du chapitre 2 du présent règlement.

Article 4 UB : Desserte par les réseaux

Il convient de se référer aux dispositions du chapitre 2 du présent règlement.

Article 5 UB : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 UB : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Le terme « limite de référence » désigne les limites :

a. des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ;

b. des places ;
c. des emplacements réservés destinés à la création, à l'élargissement ou à l'extension des dites voies et places ;
d. des marges de recul, dès lors qu'elles sont inscrites dans les documents graphiques ;
e. dans la zone UBa des espaces verts publics et des emplacements réservés destinés à la création, l'élargissement ou à l'extension desdits espaces verts ;

Toutefois ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition les servitudes de passage et les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

a. les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;
b. les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
c. les clôtures ;

6.1 Règle générale

Les constructions doivent s'implanter en limite de référence.

6.2 Dispositions particulières

6.2.1 Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

a. sur tout ou partie de la construction, si la construction présente une longueur de façade sur voie de plus de 25 mètres, à condition que la construction se raccorde avec les constructions contiguës et afin de favoriser la qualité d'habitation des logements. Toutefois, ce retrait ne peut excéder 2 mètres ;
b. pour renforcer la continuité de l'alignement bâti avec les îlots voisins, lorsque le projet porte sur une face complète d'un îlot, bordé de voies ou places publiques ;
c. à l'occasion des constructions nouvelles, sous forme de pans coupés aux angles des voies, pour permettre une meilleure visibilité ;
d. pour permettre à tout ou partie de la construction projetée de venir s'implanter contre le mur pignon d'une construction existante, implantée en limite séparative latérale ;
e. dans le cas d'un terrain desservi par au moins deux voies sur deux côtés opposés, si les dimensions du terrain sont telles que l'application des autres articles oblige à ne construire que le long d'une seule voie ;
f. pour les travaux d'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
g. pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
h. pour préserver un espace boisé classé, un boisement ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions ;
i. pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

6.2.2 La ZPPAUP des Gratte-Ciel

Dans le territoire couvert par la ZPPAUP des Gratte-Ciel, il convient de se référer aux dispositions complémentaires spécifiées dans le règlement de la ZPPAUP ainsi qu'aux documents graphiques relatifs à cette dernière.

6.2.3 Le traitement des retraits par rapport à la voie

Lorsqu'une construction peut s'implanter en retrait en application du présent règlement, aucune partie du sous-sol de cette construction dépassant du sol naturel (notamment les gaines de ventilation) n'est autorisée dans la bande de retrait. En cas d'espace boisé classé, de boisement ou d'arbre isolé, aucune construction, y compris enterrée, n'est autorisée dans la bande du retrait, sauf en cas d'impossibilité manifeste.

6.2.4 Les vitrines et terrasses commerciales

Les dispositions de cet article peuvent ne pas être appliquées pour les vitrines et terrasses des commerces, sous réserve des règles liées à la domanialité publique, à la sécurité, aux réseaux divers et à l'aspect des constructions (voir article 11 et le cas échéant règlement de la ZPPAUP).

6.2.5 Les polygones d'implantation

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions implantées à l'intérieur des polygones d'implantation repérés graphiquement. Dès lors que figurent, dans une zone ou un secteur de zone, des polygones d'implantation, les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement. Cette disposition ne s'applique ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial, et de transport en commun), voirie et stationnement.

6.2.6 Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

6.2.7 Les espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées doivent être implantées au-delà de ces espaces.

Article 7 UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

a. les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;
b. les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
c. les ouvrages ou terrasses extérieurs dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 0,60 mètre (1,20 mètre s'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol dans les conditions visées à l'article 12 du règlement de la zone concernée) ;
d. les clôtures.

7.1 Règle générale

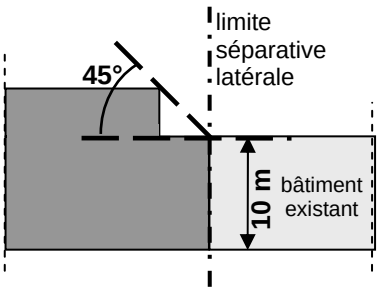
7.1.1 Les constructions doivent s'implanter dans une bande constructible principale de 15 mètres et en ordre continu d'une limite latérale de propriété à l'autre. Toutefois, dans les opérations d'ensemble, l'ordre continu des constructions peut être interrompu dès lors que ladite interruption autorise le débouché sur une voie publique ou privée de la desserte interne à l'opération projetée.

La bande constructible de 15 mètres de profondeur se mesure parallèlement à la limite de la voie visée à l'article 6. Dans le cas où la construction s'implante en retrait de cette limite, la bande constructible est décalée d'autant de la valeur du retrait.

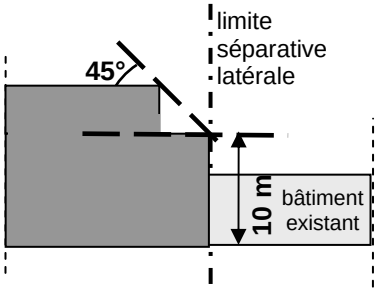
La bande constructible peut être portée à 20 mètres pour la partie de construction située en rez-de-chaussée afin d'y implanter des activités artisanales, industrielles ou commerciales.

7.1.2 Dispositions applicables dans la bande constructible principale

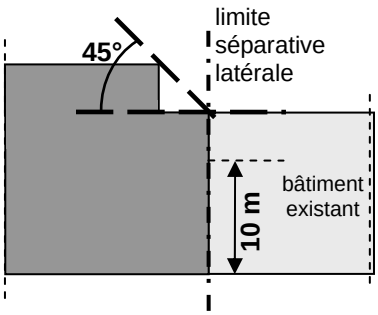
a. au contact de chaque construction voisine, il peut être imposé que la bande constructible soit limitée à l'épaisseur de la construction contiguë. Dans ce cas, la construction nouvelle doit s'inscrire dans une enveloppe définie d'une part par l'épaisseur de la construction contiguë, sans pouvoir être inférieure à 10 mètres, d'autre part par un angle de 45° établi selon les schémas ci-dessous.



Cas n°1 : épaisseur du bâtiment existant = 10 m



Cas n°2 : épaisseur du bâtiment existant < 10 m



Cas n°3 : épaisseur du bâtiment existant > 10 m

b. dans le cas d'un terrain dont la longueur de façade sur voie est supérieure à 40 mètres, il peut être imposé que la continuité de la construction fasse l'objet de retraits ou de percées visuelles, de façon à introduire des rythmes.

7.1.3 En cas de prescription graphique de discontinuité obligatoire :

a. les constructions doivent s'implanter en ordre discontinu par rapport aux limites séparatives latérales ;

b. le prospect des constructions est au moins égal à 4 mètres et ne peut être inférieur en tout point au tiers de la hauteur totale de la façade de la construction projetée en ce point dans le cas de faces étroites, à la moitié de la hauteur totale de la façade de la construction projetée en ce point dans les autres cas.

7.1.4 Tout point de la construction doit être éloigné de la limite séparative opposée à l'alignement d'une distance au moins égale au tiers de la hauteur totale de la façade de la construction projetée en ce point, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.2 Dispositions particulières

7.2.1 Il est possible de réaliser des constructions au-delà de la bande constructible principale :

a. pour l'implantation des stationnements en sous-sol, dans les conditions fixées à l'article 12 ;

b. pour les garages en silo ;

c. pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;

d. pour les saillies de balcons.

- **Pour l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UBa :** pour l'extension ou la surélévation :
  - d'une part des constructions d'habitation, dans la limite de 30 m² de la SHON existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de R+1+combles ;
  - d'autre part des locaux destinés à l'activité commerciale, industrielle ou artisanale.

- **Pour le secteur UBa :**
  - pour l'extension ou la surélévation des constructions d'habitation existantes (dans la limite de R+1+combles) et des locaux destinés à l'activité commerciale, industrielle ou artisanale ;
  - pour des terrains supérieurs à 2 000 m², sous réserve notamment des dispositions des articles 9 et 14.

7.2.2 Dispositions applicables au-delà de la bande constructible principale

Dans les cas ci-dessus (paragraphe 7.2.1), **le prospect par rapport aux limites séparatives, des constructions ou parties de constructions implantées au-delà de la bande constructible, est au moins égal à 4 mètres et ne peut être inférieur en tout point au tiers de la hauteur totale de la façade de la construction projetée en ce point dans le cas de faces étroites, à la moitié de la hauteur totale de la façade de la construction projetée en ce point dans les autres cas**.

Toutefois, ces règles ne sont pas imposées :

a. aux faces de la construction projetée contiguës au mur pignon d'une construction existante, implantée en limite séparative latérale, sous réserve des règles visées à l'article 10. Dans ce cas, la construction nouvelle doit s'inscrire dans une enveloppe définie d'une part par l'épaisseur de la construction contiguë, sans pouvoir être inférieure à 10 mètres, d'autre part par un angle de 45° établi selon les schémas visés au 7.1.2. a. ;

b. aux seules parties des constructions dont la hauteur en limite de propriété est inférieure ou égale à 3,5 mètres, ou 5 mètres s'il s'agit d'activités industrielles, artisanales ou commerciales, et situées dans une bande de 4 mètres à compter de la limite séparative. De plus, la longueur d'appui sur limite séparative de toutes les constructions de l'unité foncière ne doit pas excéder le tiers du périmètre du terrain ;

7.3 Dispositions applicables à la bande constructible principale et au-delà de celle-ci

7.3.1 Des retraits de construction peuvent être imposés :

a. pour préserver un débouché piétonnier ou un débouché de voirie repéré aux documents graphiques ;

b. pour préserver un espace boisé ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions.

7.3.2 Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

a. lorsqu'une servitude d'utilité publique ou une servitude privée ne permet pas une implantation en limite séparative ou lorsqu'une servitude de cour commune est établie en application de l'article L.451-1 du Code de l'urbanisme ;
b. pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
c. pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

7.3.3 Les polygones d'implantation

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions implantées à l'intérieur des polygones d'implantation repérés graphiquement. Dès lors que figurent, dans une zone ou un secteur de zone, des polygones d'implantation, les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement. Cette disposition ne s'applique ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transport en commun), voirie et stationnement.

7.3.4 Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

7.3.5 Les espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) doivent être implantées au-delà de ces espaces.

7.3.6 La ZPPAUP des Gratte-Ciel

Dans le territoire couvert par la ZPPAUP des Gratte-Ciel, il convient de se référer aux dispositions complémentaires spécifiées dans le règlement de la ZPPAUP ainsi qu'aux documents graphiques relatifs à cette dernière.

Article 8 UB : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

a. Les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;
b. Les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
c. Les ouvrages ou terrasses extérieurs dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 0,60 mètre (1,20 mètre s'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol dans les conditions visées à l'article 12 du règlement de la zone concernée) ;
d. Les clôtures.

8.1 Règle générale

La distance séparant deux constructions non accolées implantées dans la bande constructible principale ne peut être inférieure à 4 mètres.

Dans les autres cas, la distance en tout point d'une construction par rapport à une autre construction non accolée est au moins égale au cumul de la hauteur totale de la façade de chacune des constructions divisé par trois, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

8.2 Dispositions particulières

8.2.1 Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

a. pour l'extension ou la surélévation des constructions d'habitation existantes (dans la limite de R+1+combles) et des locaux destinés à l'activité commerciale, industrielle ou artisanale ;

b. dans le territoire couvert par la ZPPAUP des Gratte-Ciel, il convient de se référer aux dispositions complémentaires spécifiées dans le règlement de la ZPPAUP ainsi qu'aux documents graphiques relatifs à cette dernière.

c. Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;

d. Pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

8.2.2 Il peut être imposé que la continuité de la construction fasse l'objet de retraits ou de percées visuelles dans le cas d'un terrain dont la longueur de façade sur voie est supérieure à 40 mètres, de façon à introduire des rythmes, et ce indépendamment des prescriptions d'implantation en ordre continu visées le cas échéant à l'article 7.

8.2.3 Des prospects supérieurs peuvent être imposés pour préserver un espace boisé ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions.

8.2.4 Les polygones d'implantation

Dès lors que figurent, dans une zone ou un secteur de zone, des polygones d'implantation, les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement, dans le respect de la règle définie au 8.1. Cette disposition ne s'applique ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transport en commun), voirie et stationnement.

8.2.5 Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

8.2.6 Les espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) doivent être implantées au-delà de ces espaces.

Article 9 UB : Emprise au sol

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol :

a. les ouvrages extérieurs et les terrasses inférieurs à 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel (1,20 mètre lorsqu'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol dans les conditions visées à l'article 12 du règlement de la zone concernée). Ces hauteurs correspondent au niveau fini sur dalle, non compris la terre végétale et les clôtures ;

b. les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;

c. les couvertures des rampes d'accès des parkings lorsque celles-ci ne sont pas incluses dans le bâtiment.

9.1 Règle générale

En l'absence d'indication graphique, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Toutefois, pour l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UBa, au-delà de la bande constructible principale, l'emprise au sol est limitée à celle existante à la date d'approbation du PLU.

Cette disposition n'est pas applicable :

a. aux équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;

b. aux extensions de locaux à destination artisanale, commerciale ou industrielle ;

c. aux extensions de construction d'habitation dans la limite de 30 m² ;
d. aux garages en silo ;
e. aux saillies de balcons.

9.2 Dispositions particulières

9.2.1 Pour le secteur UBa

Lorsque le terrain comporte des constructions ou parties de construction avec de la SHON édifiées au-delà de la bande constructible principale visée à l'article 7.1, l'emprise au sol de toutes les constructions ne peut excéder 50% de la surface du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable :

a. aux extensions de locaux à destination industrielle et artisanale ;
b. aux commerces en rez-de-chaussée ;
c. aux équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public.

9.2.2 Lors de changement de destination d'une construction existante, située au-delà de la bande constructible principale (sous réserve notamment de l'article 2), l'emprise au sol des constructions sur le tènement ne doit pas excéder 85% de celui-ci ou, dans le secteur UBa, 70%.

9.2.3 La ZPPAUP des Gratte-Ciel

Dans le territoire couvert par la ZPPAUP des Gratte-Ciel, il convient de se référer aux dispositions complémentaires spécifiées dans le règlement de la ZPPAUP ainsi qu'aux documents graphiques relatifs à cette dernière.

9.2.4 Les polygones d'implantation

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions implantées à l'intérieur des polygones d'implantation, repérés graphiquement.

Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation sont délimités aux documents graphiques, les constructions en superstructure ne sont autorisées qu'à l'intérieur de ces polygones.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées, dès lors qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter de plus de 5 % leur emprise au sol existant à la date d'approbation du PLU.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transport en commun), voirie et stationnement.

Article 10 UB : Hauteur maximum des constructions

10.1 Hauteur maximale de façade

10.1.1 Prescription de la hauteur maximale des façades

Les documents graphiques distinguent la hauteur sur voie et la hauteur d'îlot.

- **La hauteur sur voie :**

La hauteur sur voie est indiquée, dans les documents graphiques.

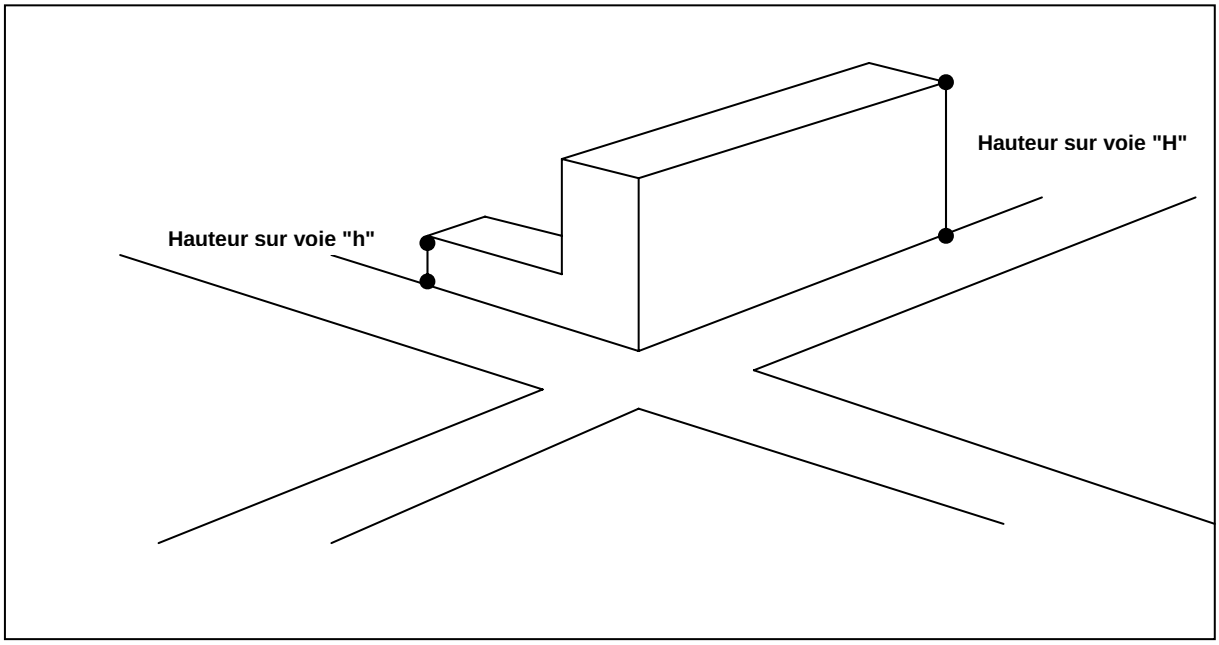
Elle s'applique à toute façade (ou portion de façade) d'une construction implantée dans la bande constructible principale.

A défaut d'indication graphique, elle est déterminée par rapport à la largeur de la voie concernée et selon le tableau ci-dessous, **sans pouvoir excéder, dans ce cas, la hauteur d'îlot**.

Largeur de voie	Hauteur sur voie (en mètres)
≤ 9	7
9,01 à 11	10
11,01 à 13	13
13,01 à 16	16
16,01 à 19	19
19,01 à 22	22
22,01 et plus	25

Lorsque la construction est édifiée à l'intersection de deux voies autorisant des hauteurs différentes, la hauteur sur voie la plus élevée peut être appliquée à l'autre voie sur une distance qui ne peut excéder l'épaisseur de la construction implantée le long de la voie autorisant la hauteur la plus importante :

Schéma à titre indicatif



Dans le cas où cette disposition ne peut être appliquée en raison de la configuration des terrains, la distance pourra être majorée, sans toutefois excéder 20 mètres, de façon à améliorer l'articulation des volumes.

Lorsqu'un terrain, traversant un îlot, donne sur deux voies opposées distantes de moins de 40 mètres, chaque hauteur sur voie s'applique respectivement sur la moitié de la profondeur du terrain.

- **La hauteur d'îlot :**

La hauteur d'îlot est indiquée dans les documents graphiques à l'intérieur des îlots. Elle s'applique aux façades (ou portions de façades) des constructions implantées au-delà de la bande constructible principale, telle que définie à l'article 7.

- **Dispositions particulières en présence d'un polygone d'implantation :**

Dès lors qu'une valeur chiffrée est inscrite à l'intérieur de l'emprise d'un polygone d'implantation, la hauteur maximale de façade des constructions est déterminée par cette valeur et se substitue aux hauteurs sur voie et d'îlot édictées dans les alinéas précédents.

10.1.2 Modalités de calcul de la hauteur de façade

10.1.2.1 Pour les constructions implantées à une distance inférieure ou égale à 3 mètres de la limite de référence

La hauteur maximale des façades est la différence d'altitude mesurée verticalement entre leur point le plus haut et le niveau altimétrique de la limite de référence.

Toutefois, dans le cas d'une construction implantée sur un terrain en pente, la façade prise en compte pour le calcul de la hauteur est celle donnant sur la limite de référence.

10.1.2.2 Pour les constructions implantées à une distance supérieure à 3 mètres de la limite de référence

La hauteur maximale des façades est la différence d'altitude, mesurée verticalement entre leur point le plus haut et le sol naturel avant travaux.

Dans tous les cas :

a. les éléments suivants ne sont pas pris en compte :

- les pignons dès lors qu'ils ne sont pas édifiés le long des voies visées à l'article 6 ;
- les parties de construction situées dans le couronnement (visé au paragraphe 10.2) dès lors qu'elles se situent au minimum en retrait de 1,50 mètre par rapport au nu général de la façade ;
- les cheminées, garde-corps ajourés, et ouvrages d'architecture décoratifs (jacobines, lucarnes, pergolas, etc.).

b. afin d'éviter des difficultés d'application de la règle, lorsque la limite de référence ou le terrain concernés est en pente, la façade des constructions est divisée en sections n'excédant pas 20 mètres de longueur, et la hauteur est mesurée seulement au milieu de chacune de ces sections.

10.1.3 Dispositions particulières

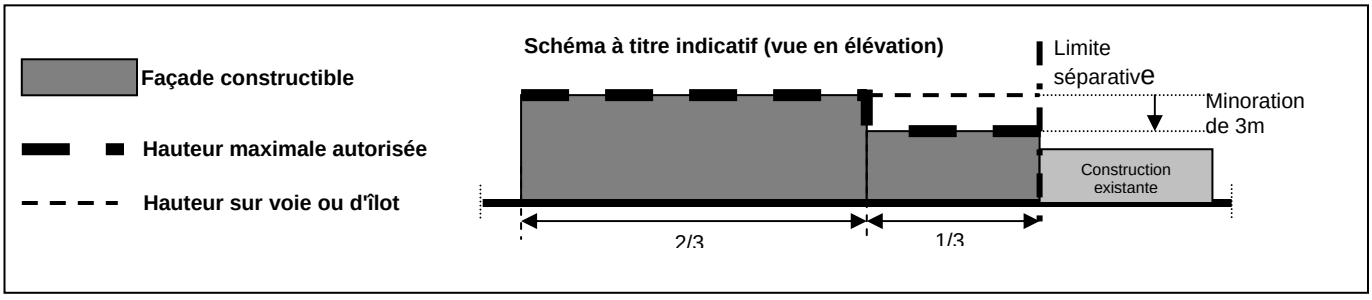
10.1.3.1 Modulation de la hauteur pour des motifs d'insertion dans l'environnement

a. Une hauteur inférieure ou supérieure aux prescriptions définies ci-dessus peut être imposée à tout ou partie de la construction, dans la limite de plus ou moins 3 mètres :

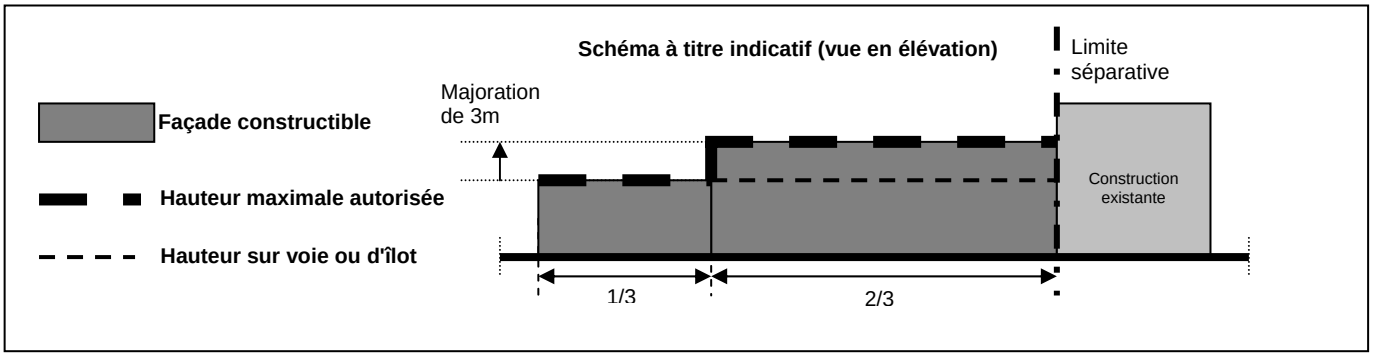
- pour mettre en harmonie la construction avec la hauteur des constructions implantées sur les terrains contigus;
- en vue d'améliorer l'insertion paysagère du projet dans son environnement bâti ;
- dans le cas de constructions implantées le long des voies et places publiques sur un terrain situé en dénivelé par rapport à la voie ;
- dans le cas de constructions nécessitant des hauteurs de niveaux plus importantes (faux plafonds et autres équipements techniques), dès lors que le nombre de niveaux est inchangé ;
- dans le cas de travaux sur des constructions existantes ayant des hauteurs de niveaux plus importantes.

b. En cas d'accolement au mur pignon d'une construction existante, implantée en limite séparative, dans les conditions visées aux articles 6 et 7, les règles suivantes sont applicables :

- si la construction existante implantée en limite séparative présente une hauteur inférieure à la hauteur maximale autorisée, la hauteur maximale de la construction nouvelle est égale à la hauteur maximale autorisée minorée de 3 mètres, sur une longueur de façade au moins égale à 1/3 du linéaire bâti de la construction nouvelle.



- si la construction existante implantée en limite séparative présente une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée, la hauteur maximale de la construction nouvelle est égale à la hauteur maximale autorisée majorée de 3 mètres, sur une longueur de façade au plus égale aux 2/3 du linéaire bâti de la construction nouvelle.



10.1.3.2 Les dispositions des articles 10.1.1. et 10.1.2 peuvent ne pas être appliquées

a. aux bâtiments publics exceptionnels à caractère monumental (exemples : édifices culturels, sportifs…) ;

b. aux pylônes de transport d'énergie, sous réserve des dispositions de l'article 11 et du règlement de la ZPPAUP.

10.2 Les niveaux

10.2.1 Rez-de-chaussée

La hauteur du rez-de-chaussée des locaux d'activité de toute nature ne peut être inférieure à 3,50 mètres, lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles.

Il peut être imposé que la hauteur des rez-de-chaussée soit augmentée pour se mettre en harmonie avec la façade des constructions contiguës.

Le rez-de-chaussée est constitué par le premier niveau d'une construction dépassant, en tout ou partie, une hauteur de plus de 1,20 mètre du sol naturel. Toutefois, le rez-de-chaussée d'une construction affectée par un linéaire toutes activités ou artisanal et commercial doit être directement accessible depuis la rue et sur la totalité de la surface occupée par l'activité économique.

En outre, pour les terrains situés en contrebas de la limite de référence, les parties de construction situées au-dessous du niveau de rez-de-chaussée peuvent être affectées à des destinations autorisées dans la zone, dès lors qu'elles n'occupent pas plus d'un niveau.

10.2.2 Nombre maximum de niveaux inclus dans la hauteur de façade

Le nombre maximum de niveaux de la construction est déterminé selon le tableau ci-après :

Hauteur de façade autorisée (en mètres)	Nombre de niveaux
7,00 à 10	3
10,01 à 13	4
13,01 à 16	5
16,01 à 20,50	6
20,51 à 22	7
22,01 à 25	8
à partir de 25 mètres	un niveau supplémentaire par tranche de 3 mètres

Ne sont pas pris en compte dans le calcul ci-dessus :

a. les sous-sols dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 1,20 mètre (plancher supérieur compris) ;

b. le couronnement de la construction tel que défini au paragraphe 10.2.3.

10.2.3 Couronnement de la construction

Outre les niveaux définis précédemment, le couronnement de l'édifice doit faire l'objet d'un traitement de qualité conformément aux dispositions de l'article 11.

Ce couronnement peut comporter un volume habitable, dans les limites suivantes :

a. la surface hors œuvre nette de ce volume ne doit pas excéder un tiers de la SHON moyenne des étages (rez-de-chaussée non compris) ;
b. ce volume de couronnement ne peut comporter plus d'un niveau habitable. Les faces verticales extérieures de ce niveau ne peuvent excéder 3 mètres de hauteur (pignons non compris) dans le cas où le couronnement est surmonté d'une charpente, 4 mètres dans le cas d'une toiture terrasse.
c. les parties de construction situées dans le couronnement doivent être au minimum en retrait de 1,50 mètre par rapport au nu général de la façade.

10.3 La ZPPAUP des Gratte-Ciel

Dans le territoire couvert par la ZPPAUP des Gratte-Ciel, il convient de se référer aux dispositions complémentaires spécifiées dans le règlement de la ZPPAUP ainsi qu'aux documents graphiques relatifs à cette dernière.

Article 11 UB : Aspect extérieur

Chaque construction nouvelle participe à la construction du paysage de la ville. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère.

Dans cet objectif, la demande de permis de construire doit s'appuyer sur un volet paysager complet, comportant notamment la description du paysage existant et exposant et justifiant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès, de ses abords (article R.421-2 du code de l'urbanisme).

Les bâtiments publics exceptionnels ayant le caractère de monuments pour la ville (exemple : édifices culturels, etc.) peuvent ne pas être soumis aux dispositions ci-après de l'article 11.

Au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme, certains secteurs de la zone font l'objet d'une orientation d'aménagement intitulée « périmètre d'intérêt patrimonial ».

Un permis de démolir est requis préalablement à la démolition d'un élément bâti inclus dans ce périmètre (en application notamment des articles L.430.2 et R.430-9 du Code de l'urbanisme).

Au sein de ces périmètres, les projets doivent prendre en compte les caractéristiques du quartier afin de s'inscrire dans son histoire, en harmonie avec les constructions existantes. Il convient de se référer aux orientations d'aménagement par quartier et par secteur du présent PLU.

Les constructions repérées comme éléments bâtis à préserver peuvent faire l'objet d'interventions mesurées dès lors qu'elles concourent à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments.

Ces travaux d'extension et d'aménagement doivent être conçus en évitant de dénaturer les caractéristiques constituant l'intérêt de l'élément bâti à préserver. Ils doivent notamment respecter les matériaux d'origine et concourir à la mise en valeur des détails existants, présentant un intérêt patrimonial (éléments de décor, garde-corps, grilles, clôtures,…). Les adjonctions contemporaines sont admises lorsqu'elles participent à la mise en valeur de l'édifice.

La suppression d'ajouts dénaturant les constructions peut être imposée. Les démolitions partielles permettant une meilleure fonctionnalité des constructions sont autorisées, sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques structurelles, spatiales ou patrimoniales des constructions.

Dans le territoire couvert par la ZPPAUP des Gratte-Ciel, il convient de se référer aux dispositions complémentaires spécifiées dans le règlement de la ZPPAUP ainsi qu'aux documents graphiques relatifs à cette dernière.

11.1 Dispositions relatives aux façades

Les projets s'inscrivant dans un front urbain peuvent être soumis à des prescriptions obligeant à respecter l'ordonnancement des constructions environnantes, notamment le rythme du parcellaire ou de façades, les proportions des parties pleines (bandeaux, meneaux) par rapport aux baies.

Les projets présentant un mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des voies, et notamment aux abords des angles de rue peuvent être refusés.

La conception du rez-de-chaussée doit mettre en valeur les halls d'entrée, limiter l'impact des accès de service, et faire en sorte que tous les percements soient composés avec l'ensemble de la façade. En rez-de-chaussée, les murs pleins sont prohibés.

Un seul accès de véhicules par façade est autorisé. Lorsqu'ils se situent dans la construction, les accès de garages doivent être dans l'alignement du nu général du soubassement. Les soubassements des constructions donnant sur rue doivent être conçus avec des matériaux répondant particulièrement aux qualités de durabilité, de solidité et d'entretien.

A l'occasion du ravalement des façades, il peut être exigé que les modénatures et balcons d'origine soient maintenus, que les pierres de taille ne soient pas masquées. En outre, la préservation des devantures existantes peut être imposée en raison de leur intérêt esthétique ou historique.

Pour favoriser l'animation de la rue, les vitrines des commerces ne doivent pas comporter de système de fermeture opaque.

Il peut être exigé que les constructions permettent au moins une vue ou transparence visuelle sur les cœurs d'îlots arborés, notamment au niveau des halls d'entrée d'immeuble ou des cheminements à préserver repérés aux documents graphiques.

Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

11.2 Dispositions relatives aux ouvrages en saillie

11.2.1 Saillies horizontales en façade sur rue

Les dispositions suivantes sur les saillies en façade sur rue s'appliquent outre les dispositions plus restrictives pouvant figurer au règlement de voirie communautaire. Elles concernent les façades édifiées le long des voies telles que visées à l'article 6. En cas de marge de recul imposée dans les documents graphiques, celle-ci se substitue à la limite de la voie.

D'une façon générale, tout débord de façade en saillie sur le domaine public ne peut être situé en-dessous de 4,30 mètres de hauteur (à l'exception des vitrines et terrasses des commerces en rez-de-chaussée et des éléments décoratifs dont la saillie est inférieure à 16 centimètres de profondeur).

Dans tous les cas, indépendamment des dispositions ci-après, la répartition des saillies, leur regroupement ou leur limitation peut être imposé si le caractère des constructions avoisinantes le justifie, y compris les vitrines et terrasses des commerces en rez-de-chaussée.

a. Volumes habitables en encorbellement

Les volumes habitables, construits en encorbellement par rapport à la rue, sont prohibés. Toutefois, cette règle peut faire l'objet d'adaptations pour permettre la réalisation d'ouvrages d'architecture ponctuels ou rythmés lorsque le caractère des constructions avoisinantes le justifie.

b. Balcons et surfaces extérieures non closes

Afin de préserver la perception du front bâti, il peut être exigé que les balcons ou terrasses comportent des garde-corps fins et ajourés.

Le porte-à-faux des balcons et surfaces extérieures non closes est limité à :

- 0,60 mètre si la largeur de la rue est inférieure ou égale à 12 mètres ;
- 0,80 mètre si la largeur de la rue est supérieure à 12 mètres.

Dans les pans coupés situés aux angles de rue, le porte-à-faux maximum autorisé est celui correspondant à la rue la plus large.

11.2.2 Saillies horizontales des autres façades

Les saillies horizontales des volumes habitables par rapport aux autres façades, concernant les bâtiments implantés le long des voies, doivent s'inscrire dans la bande constructible. Cette réserve ne s'applique pas aux balcons.

11.3 Dispositions relatives à la toiture

La conception de la toiture selon la forme dominante dans l'environnement peut être imposée. Les locaux et installations techniques doivent impérativement être couverts. Ils sont soit compris dans le volume de couronnement, soit en l'absence de volume de couronnement en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu général de la façade et intégrés dans le traitement architectural du couronnement. Les ouvrages d'architecture décoratifs (jacobines lucarnes, pergolas, etc.) et les baies de toiture peuvent être limités ou interdits au regard du caractère des toitures du quartier.

Dans le cas où la toiture d'une construction nouvelle comporte une charpente, celle-ci doit s'inscrire dans un gabarit n'excédant pas 40% de pente. Toute pente différente ne pourra être accordée que si elle se justifie par le caractère d'une construction contiguë (exemple : combles à la Mansart). Au-delà du gabarit défini ci-dessus, peuvent être autorisés des ouvrages d'architecture décoratifs (jacobines, lucarnes) si le caractère des constructions avoisinantes le justifie.

En présence de toitures terrasses, celles-ci doivent être recouvertes par des matériaux de finition. Il peut être exigé que la nature et la couleur de ces matériaux s'harmonisent avec les toitures environnantes. Les étanchéités ne doivent pas être visibles. Les traitements de surface bruts en asphalte sont prohibés.

11.4 Dispositions relatives aux clôtures et serrurerie

Lorsque des constructions neuves donnant en façade sur rue s'implantent en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit être réalisée dans le souci d'assurer le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public. En outre, les matériaux doivent conserver une tenue correcte dans le temps.

Par leur aspect, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les constructions avoisinantes.

Les clôtures implantées le long de la limite de référence doivent être constituées :

a. d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre ;
b. pour respecter une harmonie d'ensemble avec les clôtures avoisinantes, pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante, une clôture d'une hauteur différente ou d'une nature différente peut être autorisée ou imposée.

Les clôtures implantées le long des limites séparatives ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

Le long des voies constituant des belvédères , les clôtures doivent assurer une transparence pérenne afin de maintenir les vues panoramiques sur la ville.

Les différentes parties en serrurerie (clôtures, balcons, garde-corps) doivent être conçues dans un souci de cohérence.

11.5 Les ouvrages de télécommunication

Les ouvrages techniques de télécommunication doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité afin de s'intégrer au mieux à l'environnement.

Article 12 UB : Stationnement

12.1 Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des destinations ou affectations respectives. En fin de calcul, lorsque le nombre de places de stationnement a :

a. une partie décimale inférieure ou égale à 0,5, il est arrondi au chiffre inférieur ;
b. une partie décimale supérieure à 0,5, il est arrondi au chiffre supérieur.

En cas de parkings mécanisés, chaque emplacement en superposition ou juxtaposition est comptabilisé comme un emplacement indépendant, avec un accès direct.

12.2 Nombre de places de stationnement requises

Lors de changements de destination ou de constructions nouvelles en lieu et place d'un parc de stationnement privé existant, il est exigé, outre la réalisation de places de stationnement liées à ces nouvelles affectations (application des normes « constructions nouvelles »), la réalisation d'une place de stationnement pour 50 m² de surface hors œuvre brute précédemment utilisée en parc de stationnement.

12.2.1 Pour les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes

12.2.1.1 Pour les constructions à destination d'habitation

Il est exigé :

- une place pour 75 m² de surface hors œuvre nette avec au minimum un emplacement indépendant par logement ;

Toutefois, pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat, seule la norme d'une place par logement est imposée.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

a. aux extensions des constructions d'habitation (y compris les combles) qui n'ont pas pour effet la création de logements supplémentaires ;
b. aux extensions des immeubles de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat jusqu'à une augmentation de 50% de la SHON existant avant le début des travaux.

12.2.1.2 Pour les constructions à destination industrielle, artisanale ou d'entrepôts et de services

Il est exigé au minimum une place pour 100 m² de surface hors œuvre nette.

Cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités existantes.

12.2.1.3 Pour les constructions à destination de bureaux

Le nombre minimum ou maximum de places de stationnement exigé est prescrit par le document graphique intitulé « stationnement bureaux périmètre d'influence lignes fortes transport collectif » ;

12.2.1.4 Pour les constructions à destination de commerce

Les dispositions suivantes s'appliquent à chaque unité commerciale ou à chaque service, et sans pouvoir excéder les limites édictées par l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

Il est exigé une place pour 75 m² de surface de vente, avec au minimum une place par commerce. Au-delà de 300 m², il est exigé une place par tranche de 30 m² supplémentaire.

12.2.1.5 Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, les résidences étudiantes, les foyers de jeunes et de travailleurs

Il est exigé au moins une place de stationnement pour 75 m² de la surface hors œuvre nette avec un minimum d'une place pour trois chambres.

12.2.1.6 Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et autres cas non prévus ci-dessus

Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

12.2.2 Pour les changements de destination

12.2.2.1 Règle générale

Le nombre d'emplacements exigible est obtenu en déduisant le nombre d'emplacements liés au précédent mode d'occupation (qu'ils aient été ou non réalisés) du nombre résultant de la nouvelle destination.

12.2.2.2 Dispositions particulières

Pour les habitations créées par changement de destination, situées dans la bande constructible principale :

a. comprenant 2 logements au plus, il est fait application de la règle posée au 12.2.2.1 ;
b. comprenant plus de 2 logements, il est fait application de la règle posée au 12.2.1.1 ;
c. comprenant des combles nouvellement affectés à du logement, il est fait application de la règle posée au 12.2.1.1.

Pour les habitations créées par changement de destination, situées au-delà de la bande constructible principale, il est fait application de la règle posée au 12.2.1.1.

12.3 Modalités de réalisation des aires de stationnement

Les places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol.

Cette disposition ne s'applique pas :

a. aux places existantes en surface et conservées dans le cas d'un changement de destination des constructions ;
b. aux constructions d'habitation comportant au plus deux logements ;
c. aux activités industrielles ou artisanales ;
d. aux places destinées au déchargement des camions, livraisons, ambulances ;
e. aux places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite ;
f. à la réalisation de parking en silo ;
g. si le projet comporte quatre emplacements indépendants au moins dans une construction existante avec un seul accès, dans le respect des dispositions des articles 1 et 2;
h. dans les terrains à forte pente des 1er, 4ème, 5ème, 9ème arrondissements de la commune de Lyon.

Il peut être autorisé que la dalle de couverture d'un niveau de stationnement dépasse, du sol avant travaux, de 1,20 mètre au plus (correspondant au niveau fini sur dalle, non compris la terre végétale) :

a. soit lorsque le projet comporte plusieurs niveaux superposés de stationnement en sous-sol ;
b. soit, quel que soit le nombre de niveaux de stationnement, lorsque tous les terrains contigus ont aussi une cour surélevée d'au moins un mètre de hauteur en limite séparative ;
c. soit lorsque le projet ne comporte qu'un seul niveau de stationnement en sous-sol, pour des motifs de protection archéologique ;
d. soit lorsqu'il s'agit d'un parking mécanisé.

Cette dalle de couverture doit alors être traitée en espace vert (sous réserve des dispositions relatives au traitement des retraits par rapport à la voie prévues à l'article 6). Cette disposition ne concerne pas les parkings en silo.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même pour des raisons techniques (nature du sous-sol, etc.) aux obligations posées par le présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (rayon de moins de 300 mètres) :

a. soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
b. soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées aux alinéas précédents, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue aux alinéas précédents, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par délibération du Conseil communautaire en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

12.4 Dispositions relatives aux livraisons et enlèvements de marchandises

Pour les constructions nouvelles à destination artisanale, commerciale, industrielle et d'entrepôts, le pétitionnaire doit prendre en compte l'impact des livraisons et des enlèvements de marchandises sur le domaine public, notamment en matière d'écoulement du trafic sur la voirie.

Si cela est nécessaire, des mesures doivent être prévues pour limiter ces nuisances (ex : réalisation d'aires de stationnement par le pétitionnaire sur un espace privé, etc.).

12.5 Dispositions relatives aux deux roues

Au moins un local ou emplacement couvert affecté aux deux roues et spécialement aménagé à cet effet doit être prévu :

a. pour les constructions nouvelles de bureaux et équipements recevant du public de plus de 500 m² de SHON ;
b. pour les constructions nouvelles d'habitation dont la hauteur excède R+2+combles. La surface totale de cet ou ces emplacement(s) ne peut alors être inférieure à 1% de la SHON des constructions projetées.

Ce local ou cet emplacement est :

a. situé de manière préférentielle en rez-de-chaussée de la construction, ou à défaut en 1er niveau de sous-sol ;
b. en cas de localisation en 1er niveau de sous-sol, situé dans le volume imparti au stationnement des véhicules ;
c. clos et ce, dans la mesure du possible, par des dispositifs ajourés ;
d. accessible facilement depuis la voie publique et, dans la mesure du possible, directement.

Article 13 UB : Espaces libres et plantations

15% de la surface totale du terrain doivent être aménagés en espaces verts dont les deux tiers au moins doivent être des espaces verts collectifs à l'immeuble.

En outre, sauf en cas de changement de destination, les deux tiers au moins des espaces verts exigés doivent être réalisés :

a. en pleine terre,
b. d'un seul tenant,
c. la localisation de ceux-ci doit permettre l'implantation et le développement d'arbres à haute tige.

Pour le secteur UBa, 30% de la surface totale du terrain doivent être aménagés en espaces verts. En outre, sauf en cas de changement de destination, le tiers au moins des espaces verts exigés doit être réalisé :

a. en pleine terre,
b. d'un seul tenant,
c. la localisation de ceux-ci doit permettre l'implantation et le développement d'arbres à haute tige.

Ne sont pas pris en compte les espaces verts situés dans l'emprise au sol des constructions.

Les dispositions précédentes de cet article ne s'appliquent pas :

a. dans le cas d'un terrain faisant l'objet d'un polygone d'implantation, délimité aux documents graphiques ;
b. aux extensions d'activités industrielles, artisanales ou commerciales ;
c. aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
d. aux parkings en silo ;
e. aux petits terrains inférieurs à 300 m².

Toutefois, la partie de terrain non utilisée par les constructions, circulations, stationnement, doit être aménagée en espaces verts ou aires de jeux.

Lorsque des espaces verts sont réalisés sur dalle, ceux-ci doivent disposer au minimum de 0,40 mètre de hauteur de terre végétale (0,60 mètre s'ils comportent des arbustes).

Sur les aires de stationnement en surface, il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement.

Toute surface restant en pleine terre est plantée d'arbres à haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 40 m².

Les boisements doivent faire l'objet d'une composition paysagère.

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou le bassin d'infiltration) et conçus dans le respect des dispositions de l'article 4, sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement, doivent :

a. faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
b. être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts, de détente, de jeux…).

Les marges de recul et retraits des constructions par rapport à la voie doivent faire l'objet d'un traitement paysager cohérent sur l'ensemble du tènement et en harmonie avec le paysage de la rue.

Article 14 UB : Coefficient d'occupation du sol

14.1 Règle générale

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.

14.2 Dispositions particulières

14.2.1 Dans le secteur UBa

Lorsque le terrain comporte des constructions ou parties de construction avec de la SHON édifiées au-delà de la bande constructible principale visée à l'article 7.1, le coefficient d'occupation du sol maximum de toutes les constructions est égal à 2.

En cas de division d'un terrain après la date d'approbation du PLU, il est fait application de l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme[1].

Toutefois, le COS ne s'applique pas :

a. aux activités industrielles ou artisanales ;
b. aux commerces situés en rez-de-chaussée ;
c. aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

14.2.2 La ZPPAUP des Gratte-Ciel

Dans le territoire couvert par la ZPPAUP des Gratte-Ciel, il convient de se référer aux dispositions complémentaires spécifiées dans le règlement de la ZPPAUP ainsi qu'au plan de détail relatif à cette dernière.

[1] Voir lexique

ZONE UC

AVERTISSEMENT :

Les dispositions du règlement de zone s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être édictées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement par quartier ou par secteur (avec lesquelles les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles).

Article 1 UC : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a. les affouillements ou exhaussements des sols, les dépôts et stockages non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone ;
b. les aires de stockage en plein air ou les aires de démolition des véhicules usagés ;
c. les stationnements sous forme de boxes en surface ;
d. le stationnement des caravanes isolées sous réserve des dispositions de l'article 2, le camping en dehors des terrains aménagés et l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs et de caravanes, dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Il est rappelé également que certaines occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou limitées au regard des dispositions des autres chapitres du présent règlement.

Article 2 UC : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-dessous énoncées dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

2.1 Les constructions à destination commerciale dès lors que la surface de vente par unité commerciale est au plus égale au plafond indiqué dans le plan des polarités commerciales quand elles sont situées dans un plan de polarité commerciale. En-dehors de ces périmètres, le plafond est fixé à 300 m² par unité commerciale.

Les limitations résultant des plafonds ci-dessus ne sont pas applicables :

a. aux commerces liés aux deux roues et à l'automobile (tels que vente de véhicules, concession automobile, stations de distribution de carburant) ;
b. à l'extension des commerces, en une ou plusieurs tranches, dans la limite de 30% de surface de vente existante à la date d'approbation du PLU.

2.2 La façade sur voie des rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme :

- **linéaire « artisanal et commercial »** : doit être obligatoirement affectée à des activités commerciales ou artisanales ou cafés ou restaurants ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif ; sont interdits les bureaux et services.
- **linéaire « toutes activités »** : doit être obligatoirement affectée à des commerces, bureaux ou services, activités artisanales ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

  Cette obligation s'applique également dans le cas d'une construction située à l'angle de 2 rues, sur le retour de façade de construction non affectée par un linéaire toutes activités ou artisanal et commercial, sur une distance correspondant à l'épaisseur de la dite construction.

  Ces dispositions concernent la façade sur voie des rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire ; toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage… .

2.3 La création de surfaces nouvelles de bureaux inférieures à 500 m² de SHON (non compris les surfaces existant à la date d'approbation du PLU).

Toutefois, cette limitation ne s'applique pas dans la bande constructible (telle que définie à l'article 7) le long des axes repérés dans les documents graphiques comme « axes tertiaires » ni à l'intérieur de la zone UC du quartier des Etats-Unis dans le 8ème arrondissement.

2.4 Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités artisanales ou industrielles, dès lors qu'ils sont compatibles avec le milieu environnant.

2.5 Les changements de destination des constructions existantes ou des parties de construction existantes, situées au-delà de la bande constructible représentée par la bande de CES 100%, dans la limite de la SHON existante à la date d'approbation du PLU, à la triple condition que :

a. l'état et la structure de la construction permettent ce changement de destination ;
b. l'emprise au sol des constructions sur le tènement n'excède pas 85% ;
c. les règles posées par les articles 1, 2, 3, 4, 11, 12 et 13 du règlement soient respectées.

2.6 Les garages en rez-de-chaussée, réalisés dans des constructions existantes, à condition :

a. d'une part qu'ils comportent au moins 4 emplacements indépendants et un seul accès direct sur la voie publique ;
b. d'autre part que le rez-de-chaussée ne soit pas affecté par un linéaire « toutes activités » ou un linéaire « artisanal et commercial » repéré aux documents graphiques.

2.7 Les installations de caravanes dès lors qu'elles sont liées :

- soit à une aire d'accueil des gens du voyage ;
- soit à une manifestation temporaire (ex. : marché, foire, etc.).

2.8 Le stationnement des caravanes isolées lorsqu'il correspond à une opération de relogement de gens du voyage sous maîtrise d'ouvrage de la commune ou d'un opérateur social.

2.9 Sur les terrains urbains cultivés, inscrits aux documents graphiques : seuls sont admis les travaux, ouvrages, installations et constructions légères, destinés à leur gestion ou leur mise en valeur.

2.10 Les constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transports en commun), voirie et stationnement, dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage.

2.11 Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation sont délimités aux documents graphiques, les constructions en superstructure ne sont autorisées qu'à l'intérieur de ces polygones. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées, dès lors qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter leur emprise au sol existante de plus de 5 %. Ces dispositions ne s'appliquent ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transports en commun), voirie et stationnement.

Il est rappelé également que certaines occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des conditions particulières au regard des dispositions des autres chapitres du présent règlement.

Article 3 UC : Accès et voirie

Il convient de se référer aux dispositions du chapitre 2 du présent règlement.

Article 4 UC : Desserte par les réseaux

Il convient de se référer aux dispositions du chapitre 2 du présent règlement.

Article 5 UC : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 UC : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Le terme « limite de référence » désigne les limites :

a. des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ;
b. des places ;
c. des emplacements réservés destinés à la création, à l'élargissement ou à l'extension des dites voies et places ;
d. des marges de recul, dès lors qu'elles sont inscrites dans les documents graphiques ;

Toutefois ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition les servitudes de passage et les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

a. les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;
b. les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
c. les clôtures ;

6.1 Règle générale

Les constructions doivent s'implanter en limite de référence.

6.2 Dispositions particulières

6.2.1 Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

a. dans le secteur UCp, en cas de reconstruction, afin d'améliorer l'insertion de la construction dans le site ;
b. lorsque le retrait ne concerne que le rez-de-chaussée, à condition que le projet se raccorde avec les constructions voisines ;
c. pour favoriser une homogénéité dans l'implantation du bâti lorsque le projet est compris entre deux sections d'une même voie de largeurs différentes et prendre en compte l'ordonnancement des îlots voisins ;
d. pour les constructions dont la longueur de façade sur voie est supérieure à 40 mètres.
e. à l'occasion des constructions nouvelles, sous forme de pans coupés aux angles des voies, pour permettre une meilleure visibilité ;
f. pour permettre à tout ou partie de la construction projetée de venir s'implanter contre le mur pignon d'une construction existante, implantée en limite séparative latérale ;
g. dans le cas d'un terrain desservi par au moins deux voies sur deux côtés opposés, si les dimensions du terrain sont telles que l'application des autres articles oblige à ne construire que le long d'une seule voie ;
h. pour les travaux d'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
i. pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
j. pour préserver un espace boisé classé, un boisement ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions ;
k. pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

6.2.2 Le traitement des retraits par rapport à la voie

Lorsqu'une construction peut s'implanter en retrait en application du présent règlement, aucune partie du sous-sol de cette construction dépassant du sol naturel (notamment les gaines de ventilation) n'est autorisée dans la bande de retrait. En cas d'espace boisé classé, de boisement ou d'arbre isolé, aucune construction, y compris enterrée, n'est autorisée dans la bande du retrait, sauf en cas d'impossibilité manifeste.

6.2.3 Les vitrines et terrasses commerciales

Les dispositions de cet article peuvent ne pas être appliquées pour les vitrines et terrasses des commerces, sous réserve des règles liées à la domanialité publique, à la sécurité, aux réseaux divers et à l'aspect des constructions (voir article 11 et le cas échéant règlement de la ZPPAUP).

6.2.4 Les polygones d'implantation

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions implantées à l'intérieur des polygones d'implantation repérés graphiquement. Dès lors que figurent, dans une zone ou un secteur de zone, des polygones d'implantation, les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement. Cette disposition ne s'applique ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial, et de transport en commun), voirie et stationnement.

6.2.5 Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

6.2.6 Les espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées doivent être implantées au-delà de ces espaces.

Article 7 UC : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

a. les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;
b. les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
c. les ouvrages ou terrasses extérieurs dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 0,60 mètre (1,20 mètre s'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol dans les conditions visées à l'article 12 du règlement de la zone concernée) ;
d. les clôtures.

7.1 Règle générale

7.1.1 Détermination de la règle applicable

- **En présence de prescriptions graphiques, les constructions doivent s'implanter :**
  - soit en ordre continu en cas de prescription graphique de continuité obligatoire figurant dans les documents graphiques ; Toutefois, dans les opérations d'ensemble, l'ordre continu des constructions peut être interrompu dès lors que ladite interruption autorise le débouché sur une voie publique ou privée de la desserte interne à l'opération projetée.
  - soit en ordre discontinu en cas de prescription graphique de discontinuité obligatoire figurant dans les documents graphiques.
- **En l'absence de prescriptions graphiques, l'implantation des constructions doit respecter :**
  - soit les dispositions relatives à l'implantation en ordre continu ;
  - soit les dispositions relatives à l'implantation des constructions en ordre discontinu.
- **Dans le secteur UCp, les constructions doivent s'implanter en ordre continu.**

7.1.2 Contenu de la règle

7.1.2.1 Constructions en ordre continu

Les constructions doivent s'implanter d'une limite séparative latérale à l'autre, dans la bande constructible représentée par la légende « CES 100 % » figurant sur les documents graphiques en bordure de la limite de référence (telle que visée à l'article 6). Toutefois, dans les opérations d'ensemble, l'ordre continu des constructions peut être interrompu dès lors que ladite interruption autorise le débouché sur une voie publique ou privée de la desserte interne à l'opération projetée.

Les constructions doivent s'implanter jusqu'en limite de bande de CES 100% lorsque celle-ci est interrompue avant la limite latérale de propriété.

Dans le cas d'un terrain dont la longueur de façade sur voie est supérieure à 40 mètres, il peut être imposé que la continuité de la construction fasse l'objet de retraits ou de percées visuelles, de façon à introduire des rythmes.

En outre, il est possible de réaliser des constructions ou parties de construction au-delà de la bande constructible représentée par la légende CES 100% à condition que celles-ci respectent les prospects édictés au paragraphe 7.1.2.2 ci-après.

Tout point de la construction doit être éloigné de la limite séparative opposée à l'alignement d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Dans le secteur UCp, la profondeur de la bande constructible est fixée à 15 mètres à compter de la limite de référence telle que visée à l'article 6. Cette disposition ne concerne que l'implantation des constructions nouvelles sur un terrain non bâti à la date d'approbation du PLU.

7.1.2.2 Constructions en ordre discontinu

Le prospect des constructions par rapport aux limites séparatives est au moins égal en tout point au tiers de la hauteur totale de la façade de la construction projetée en ce point dans le cas de faces étroites, à la moitié de la hauteur totale de la façade de la construction projetée en ce point dans les autres cas, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Toutefois, le prospect des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas imposé :

a. aux faces de la construction projetée contiguës au mur pignon d'une construction existante, implantée en limite séparative latérale, sous réserve des règles visées à l'article 10 ;

b. aux seules parties des constructions dont la hauteur en limite de propriété est inférieure ou égale à 3,5 mètres, ou 5 mètres s'il s'agit d'activités industrielles, artisanales ou commerciales, et situées dans une bande de 4 mètres à compter de la limite séparative. De plus, la longueur d'appui sur limite séparative de toutes les constructions de l'unité foncière ne doit pas excéder le tiers du périmètre du terrain ;

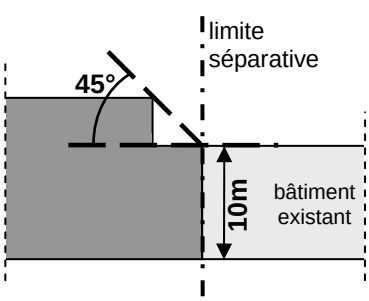
c. pour permettre l'implantation en limite latérale de constructions d'habitation dont la hauteur ne dépasse pas R+1+combles, sur la distance du prospect, lorsque la façade sur voie du terrain est inférieure à 18 mètres, pour les terrains existant à la date d'approbation du PLU. Ces constructions doivent toutefois respecter le prospect par rapport à la limite de fond de parcelle.

7.2 <u>Dispositions particulières</u>

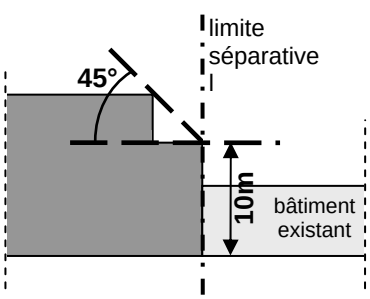
7.2.1 Dans le secteur UCp, en cas de reconstruction, une implantation différente de celle existante peut être imposée dans le but d'améliorer l'insertion de la construction dans le site.

7.2.2 En cas d'accolement avec une construction existante implantée en limite séparative, il peut être imposé que la bande constructible soit limitée à l'épaisseur de la construction contiguë, sur une longueur de façade égale à la distance de prospect des constructions en ordre discontinu défini ci-dessus. La construction nouvelle doit donc s'inscrire dans une enveloppe définie d'une part par l'épaisseur de la construction contiguë, sans pouvoir être inférieure à 10 mètres, d'autre part par un angle de 45°, défini selon les schémas ci-dessous.

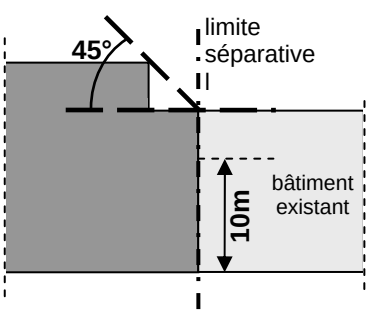
Schéma à titre indicatif, vue en plan



Cas n°1 : épaisseur du bâtiment existant = 10 m



Cas n°2 : épaisseur du bâtiment existant < 10 m



Cas n°3 : épaisseur du bâtiment existant > 10 m

7.2.3 Des retraits de construction peuvent être imposés

a. pour préserver un débouché piétonnier ou un débouché de voirie repéré aux documents graphiques ;

b. pour préserver un espace boisé ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions.

7.2.4 Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

a. lorsqu'une servitude d'utilité publique ou une servitude privée ne permet pas une implantation en limite séparative ou lorsqu'une servitude de cour commune est établie en application de l'article L.451-1 du Code de l'urbanisme ;

b. pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;

c. pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

7.2.5 Les polygones d'implantation

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions implantées à l'intérieur des polygones d'implantation repérés graphiquement. Dès lors que figurent, dans une zone ou un secteur de zone, des polygones d'implantation, les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement. Cette disposition ne s'applique ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transport en commun), voirie et stationnement.

7.2.6 Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

7.2.7 Les espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) doivent être implantées au-delà de ces espaces.

Article 8 UC : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

a. Les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;

b. Les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;

c. Les ouvrages ou terrasses extérieurs dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 0,60 mètre (1,20 mètre s'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol dans les conditions visées à l'article 12 du règlement de la zone concernée) ;

d. Les clôtures.

8.1 Règle générale

La distance séparant deux constructions non accolées ne peut être inférieure à 4 mètres.

8.2 Dispositions particulières

8.2.1 Il peut être imposé que la continuité de la construction fasse l'objet de retraits ou de percées visuelles dans le cas d'un terrain dont la longueur de façade sur voie est supérieure à 40 mètres, de façon à introduire des rythmes dans les parties de construction, et ce indépendamment des prescriptions d'implantation en ordre continu visées le cas échéant à l'article 7.

8.2.2 Des prospects supérieurs peuvent être imposés pour préserver un espace boisé ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions.

8.2.3 Des implantations différentes de celles prévues dans le présent article peuvent être autorisées ou imposées :

a. pour l'extension ou la surélévation des constructions d'habitation existantes (jusqu'à R+1+combles) et des locaux destinés à l'activité commerciale, industrielle ou artisanale ;
b. pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
c. pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

8.2.4 Les polygones d'implantation

Dès lors que figurent, dans une zone ou un secteur de zone, des polygones d'implantation, les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement, dans le respect de la règle définie au 8.1. Cette disposition ne s'applique ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transport en commun), voirie et stationnement.

8.2.5 Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

8.2.6 Les espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) doivent être implantées au-delà de ces espaces.

Article 9 UC : Emprise au sol

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol :

a. les ouvrages extérieurs et les terrasses inférieurs à 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel (1,20 mètre lorsqu'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol dans les conditions visées à l'article 12 du règlement de la zone concernée). Ces hauteurs correspondent au niveau fini sur dalle, non compris la terre végétale et les clôtures ;
b. les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
c. Les couvertures des rampes d'accès des parkings lorsque celles-ci ne sont pas incluses dans le bâtiment.

9.1 Règle générale

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée conformément aux indications figurant sur les documents graphiques.

En l'absence d'indication graphique, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Pour le secteur UCp, en l'absence d'indication graphique et en cas de reconstruction, l'emprise au sol des constructions nouvelles, édifiées sur un terrain bâti à la date d'approbation du PLU, peut excéder celle des constructions remplacées, dans la limite de 30 m² supplémentaires.

9.2 Dispositions particulières

9.2.1 Les dispositions du 9.1. ne s'appliquent pas :

a. aux activités industrielles, artisanales ou commerciales ;
b. aux équipements publics ou d'intérêt collectif en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public.

9.2.2 En cas de changement de destination d'une construction existante située au-delà de la bande constructible représentée par la légende CES 100% (sous réserve notamment de l'article 2), l'emprise au sol des constructions sur le tènement ne doit pas excéder 85%.

9.2.3 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions implantées à l'intérieur des polygones d'implantation, repérés graphiquement.

Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation sont délimités aux documents graphiques, les constructions en superstructure ne sont autorisées qu'à l'intérieur de ces polygones.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées, dès lors qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter de plus de 5 % leur emprise au sol existant à la date d'approbation du PLU.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transport en commun), voirie et stationnement.

Article 10 UC : Hauteur maximale des constructions

10.1 Hauteur maximale de façade

10.1.1 Prescription de la hauteur maximale des façades

Les documents graphiques distinguent la hauteur sur voie et la hauteur d'îlot.

- **La hauteur sur voie :**

La hauteur sur voie est indiquée, dans les documents graphiques.

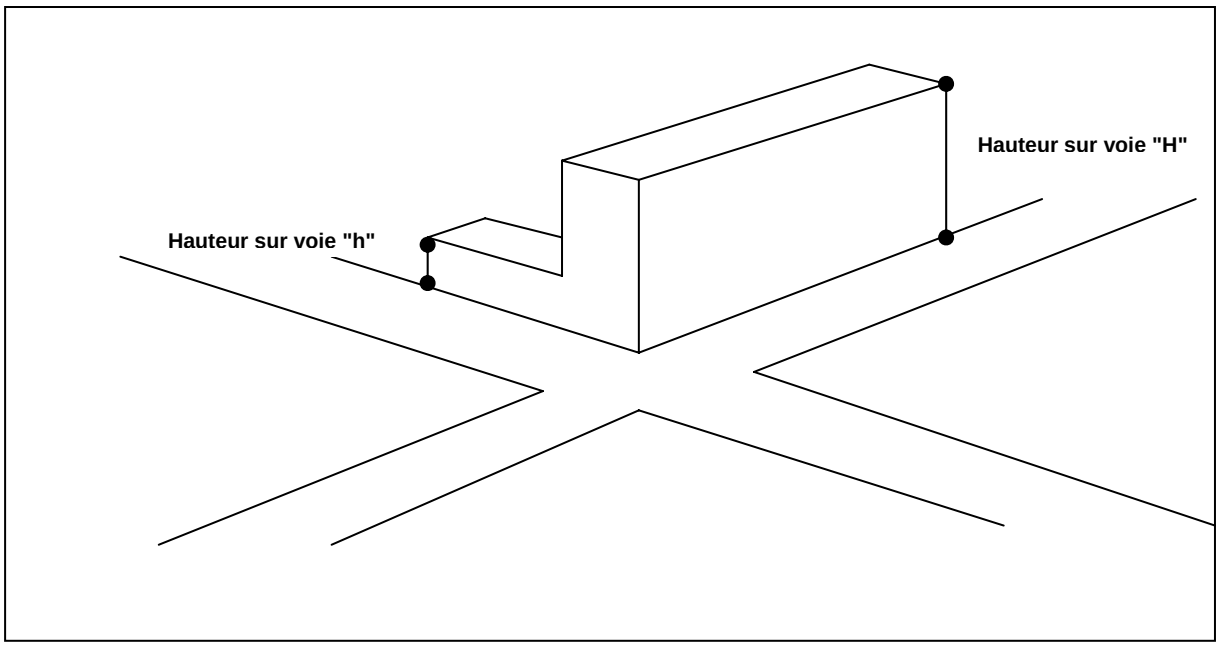
Elle s'applique à toute façade (ou portion de façade) d'une construction implantée dans les parties de terrain non soumises à une hauteur d'îlot.

A défaut d'indication graphique, elle est déterminée par rapport à la largeur de la voie concernée et selon le tableau ci-dessous, sans pouvoir excéder, dans ce cas, la hauteur d'îlot.

Largeur de voie	Hauteur sur voie (en mètres)
≤ 9	7
9,01 à 11	10
11,01 à 13	13
13,01 à 16	16
16,01 à 19	19
19,01 à 22	22
22,01 et plus	25

Lorsque la construction est édifiée à l'intersection de deux voies autorisant des hauteurs différentes, la hauteur sur voie la plus élevée peut être appliquée à l'autre voie sur une distance qui ne peut excéder l'épaisseur de la construction implantée le long de la voie autorisant la hauteur la plus importante :

Schéma à titre indicatif



Dans le cas où cette disposition ne peut être appliquée en raison de la configuration des terrains, la distance pourra être majorée, sans toutefois excéder 20 mètres, de façon à améliorer l'articulation des volumes.

Lorsqu'un terrain, traversant un îlot, donne sur deux voies opposées distantes de moins de 40 mètres, chaque hauteur sur voie s'applique respectivement sur la moitié de la profondeur du terrain.

- **La hauteur d'îlot :**

La hauteur d'îlot s'applique aux façades (ou portions de façades) de constructions implantées dans les parties de terrains faisant l'objet d'une indication de hauteur d'îlot dans les documents graphiques, sous réserve des dispositions ci-dessus.

Elle peut ne pas être réglementée lorsqu'il s'agit d'équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public.

- **Dispositions particulières :**

a. en présence d'un polygone d'implantation :

Dès lors qu'une valeur chiffrée est inscrite à l'intérieur de l'emprise d'un polygone d'implantation, la hauteur maximale de façade des constructions est déterminée par cette valeur et se substitue aux hauteurs sur voie et d'îlot édictées dans les alinéas précédents.

b. dans le secteur UCp :

La hauteur d'une construction nouvelle ou issue d'une reconstruction d'une construction, existant régulièrement à la date d'approbation du PLU, dont la hauteur est inférieure ou égale à R+2, ne doit pas excéder R+2 (y compris les combles éventuels).

En cas de reconstruction d'une construction dont la hauteur est supérieure à R+2 et existant régulièrement à la date d'approbation du PLU, la hauteur de la construction nouvelle ne doit pas excéder celle de la construction remplacée, et dans le respect des dispositions ci-après relatives aux niveaux et au couronnement de la construction.

10.1.2 Modalités de calcul de la hauteur de façade

10.1.2.1 Pour les constructions implantées à une distance inférieure ou égale à 3 mètres de la limite de référence

La hauteur maximale des façades est la différence d'altitude mesurée verticalement entre leur point le plus haut et le niveau altimétrique de la limite de référence.

Toutefois, dans le cas d'une construction implantée sur un terrain en pente, la façade prise en compte pour le calcul de la hauteur est celle donnant sur la limite de référence.

10.1.2.2 Pour les constructions implantées à une distance supérieure à 3 mètres de la limite de référence

La hauteur maximale des façades est la différence d'altitude, mesurée verticalement entre leur point le plus haut et le sol naturel avant travaux.

Dans tous les cas :

a. les éléments suivants ne sont pas pris en compte :
   - les pignons dès lors qu'ils ne sont pas édifiés le long des voies visées à l'article 6 ;
   - les cheminées, garde-corps ajourés, et ouvrages d'architecture décoratifs (jacobines, lucarnes, pergolas, etc.) ;
   - les parties de constructions incluses dans le volume de couronnement, défini au paragraphe 10.2 ci-après, en retrait de 1,50 mètre par rapport au nu général de la façade.

b. afin d'éviter des difficultés d'application de la règle, lorsque la limite de référence ou le terrain concernés est en pente, la façade des constructions est divisée en sections n'excédant pas 20 mètres de longueur, et la hauteur est mesurée seulement au milieu de chacune de ces sections.

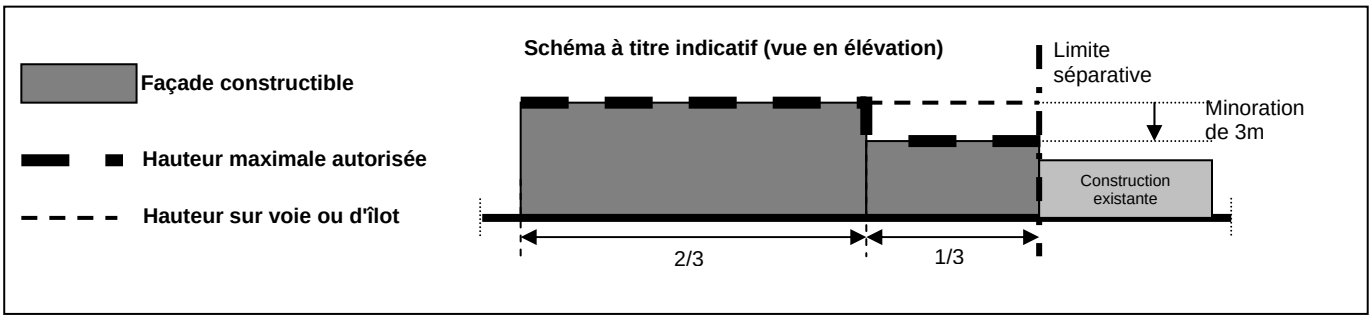
10.1.3 Dispositions particulières

10.1.3.1 Modulation de la hauteur pour des motifs d'insertion dans l'environnement

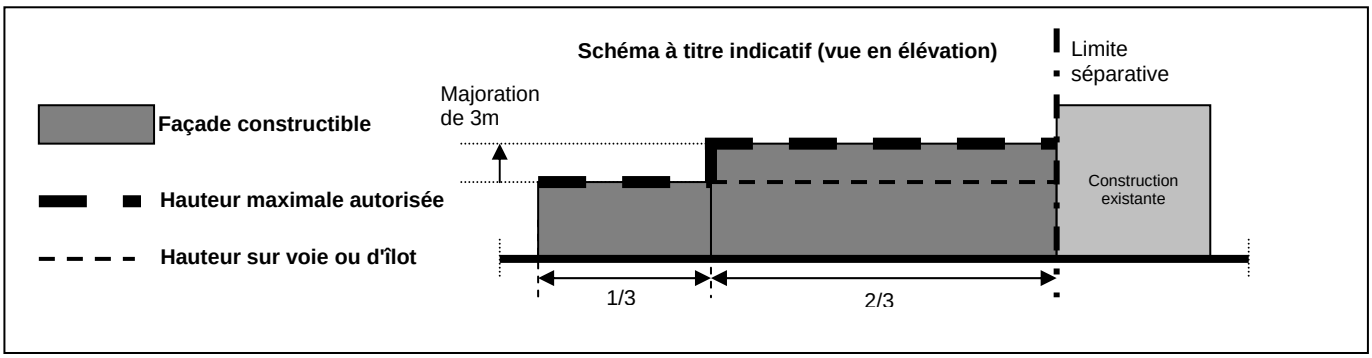
a. Une hauteur inférieure ou supérieure aux prescriptions définies ci-dessus peut être imposée à tout ou partie de la construction, dans la limite de plus ou moins 3 mètres :
   - pour mettre en harmonie la construction avec la hauteur des constructions implantées sur les terrains contigus ;
   - en vue d'améliorer l'insertion paysagère du projet dans son environnement bâti ;
   - dans le cas de constructions implantées le long des voies et places publiques sur un terrain situé en dénivelé par rapport à la voie ;
   - dans le cas de constructions nécessitant des hauteurs de niveaux plus importantes (faux plafonds et autres équipements techniques), dès lors que le nombre de niveaux est inchangé ;
   - dans le cas de travaux sur des constructions existantes ayant des hauteurs de niveaux plus importantes.

b. En cas d'accolement au mur pignon d'une construction existante, implantée en limite séparative, dans les conditions visées aux articles 6 et 7, les règles suivantes sont applicables :

- si la construction existante implantée en limite séparative présente une hauteur inférieure à la hauteur maximale autorisée, la hauteur maximale de la construction nouvelle est égale à la hauteur maximale autorisée minorée de 3 mètres, sur une longueur de façade au moins égale à 1/3 du linéaire bâti de la construction nouvelle.



- si la construction existante implantée en limite séparative présente une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée, la hauteur maximale de la construction nouvelle est égale à la hauteur maximale autorisée majorée de 3 mètres, sur une longueur de façade au plus égale aux 2/3 du linéaire bâti de la construction nouvelle.



10.1.3.2 Les dispositions des articles 10.1.1. et 10.1.2 peuvent ne pas être appliquées :

a. aux bâtiments publics exceptionnels à caractère monumental (exemples : édifices culturels, sportifs, etc.) ;

b. aux pylônes de transport d'énergie, sous réserve des dispositions de l'article 11.

10.2 Les niveaux

10.2.1 Rez-de-chaussée

La hauteur du rez-de-chaussée des locaux d'activité de toute nature ne peut être inférieure à 3,50 mètres, lorsqu'il s'agit de constructions neuves.

Il peut être imposé que la hauteur des rez-de-chaussée soit augmentée pour se mettre en harmonie avec la façade des constructions contiguës.

Le rez-de-chaussée est constitué par le premier niveau d'une construction dépassant, en tout ou partie, une hauteur de plus de 1,20 mètre du sol naturel. Toutefois, le rez-de-chaussée d'une construction affectée par un linéaire toutes activités ou artisanal et commercial doit être directement accessible depuis la rue et sur la totalité de la surface occupée par l'activité économique.

En outre, pour les terrains situés en contrebas de la limite de référence, les parties de constructions situées au-dessous du niveau de rez-de-chaussée peuvent être affectées à des destinations autorisées dans la zone, dès lors qu'elles n'occupent pas plus d'un niveau.

10.2.2 Nombre maximum de niveaux inclus dans la hauteur de façade

Le nombre maximum de niveaux de la construction est déterminé selon le tableau ci-après :

Hauteur de façade autorisée (en mètres)	Nombre de niveaux
7,00 à 10	3
10,01 à 13	4
13,01 à 16	5
16,01 à 20,50	6
20,51 à 22	7
22,01 à 25	8
à partir de 25 mètres	un niveau supplémentaire par tranche de 3 mètres

Ne sont pas pris en compte dans le calcul ci-dessus :

a. les sous-sols dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 1,20 mètre (plancher supérieur compris) ;

b. le couronnement de la construction visé au paragraphe ci-après.

10.3 Le couronnement des constructions

Outre les niveaux définis ci-dessous, le couronnement de l'édifice doit faire l'objet d'un traitement de qualité conformément aux dispositions de l'article 11.

Ce couronnement peut comporter un volume habitable, dans les limites suivantes :

a. la surface hors œuvre nette de ce volume ne doit pas excéder un tiers de la SHON moyenne des étages (rez-de-chaussée non inclus) ;

b. ce volume de couronnement ne peut comporter plus d'un niveau habitable. Les faces verticales extérieures de ce niveau ne peuvent excéder 3 mètres de hauteur (pignons non compris) dans le cas où le couronnement est surmonté d'une charpente, 4 mètres dans le cas d'une toiture terrasse ;

c. les parties de construction situées dans le couronnement doivent être au minimum en retrait de 1,50 mètre par rapport au nu général de la façade.

Article 11 UC : Aspect extérieur

Chaque construction nouvelle participe à la construction du paysage de la ville. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère.

Dans cet objectif, la demande de permis de construire doit s'appuyer sur un volet paysager complet, comportant notamment la description du paysage existant et exposant et justifiant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès, de ses abords (article R.421-2 du code de l'urbanisme).

Les bâtiments publics exceptionnels ayant le caractère de monuments pour la ville (exemple : édifices culturels, etc.) peuvent ne pas être soumis aux dispositions ci-après de l'article 11.

Au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme, certains secteurs de la zone font l'objet d'une orientation d'aménagement intitulée « périmètre d'intérêt patrimonial ».

Un permis de démolir est requis préalablement à la démolition d'un élément bâti inclus dans ce périmètre (en application notamment des articles L.430-2 et R.430-9 du Code de l'urbanisme).

Au sein de ces périmètres, les projets doivent prendre en compte les caractéristiques du quartier afin de s'inscrire dans son histoire, en harmonie avec les constructions existantes. Il convient de se référer aux orientations d'aménagement par quartier et par secteur du présent PLU.

Les constructions repérées comme éléments bâtis à préserver peuvent faire l'objet d'interventions mesurées dès lors qu'elles concourent à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments.

Ces travaux d'extension et d'aménagement doivent être conçus en évitant de dénaturer les caractéristiques constituant l'intérêt de l'élément bâti à préserver. Ils doivent notamment respecter les matériaux d'origine et concourir à la mise en valeur des détails existants, présentant un intérêt patrimonial (éléments de décor, garde-corps, grilles, clôtures…). Les adjonctions contemporaines sont admises lorsqu'elles participent à la mise en valeur de l'édifice.

La suppression d'ajouts dénaturant les constructions peut être imposée. Les démolitions partielles permettant une meilleure fonctionnalité des constructions sont autorisées, sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques structurelles, spatiales ou patrimoniales des constructions.

11.1 Dispositions relatives aux façades

Les projets s'inscrivant dans un front urbain peuvent être soumis à des prescriptions obligeant à respecter l'ordonnancement des immeubles environnants, notamment le rythme du parcellaire ou de façades, les proportions des parties pleines (bandeaux, meneaux) par rapport aux baies.

Les projets présentant un mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des voies, et notamment aux abords des angles de rue, peuvent être refusés.

La conception du rez-de-chaussée doit mettre en valeur les halls d'entrée, limiter l'impact des accès de service, et faire en sorte que tous les percements soient composés avec l'ensemble de la façade. En rez-de-chaussée, les murs pleins sont prohibés. Toutefois, des exceptions peuvent être autorisées dans les terrains à forte pente ne permettant pas une habitabilité du rez-de-chaussée.

Un seul accès de véhicules par façade est autorisé. Lorsqu'ils se situent dans la construction, les accès de garages doivent être dans l'alignement du nu général du soubassement. Les soubassements des constructions donnant sur rue doivent être conçus avec des matériaux répondant particulièrement aux qualités de durabilité, de solidité et d'entretien.

A l'occasion du ravalement des façades, il peut être exigé que les modénatures et balcons d'origine soient maintenus, que les pierres de taille ne soient pas masquées. En outre, la préservation des devantures existantes peut être imposée en raison de leur intérêt esthétique ou historique.

Pour favoriser l'animation de la rue, les vitrines des commerces ne doivent pas comporter de système de fermeture opaque.

Il peut être exigé que les constructions permettent au moins une vue ou transparence visuelle sur les cœurs d'îlots arborés, notamment au niveau des halls d'entrée d'immeuble ou des cheminements à préserver repérés aux documents graphiques.

Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

11.2 Dispositions relatives aux ouvrages en saillie

11.2.1 Saillies horizontales en façade sur rue

Les dispositions suivantes sur les saillies en façade sur rue s'appliquent outre les dispositions plus restrictives pouvant figurer au règlement de voirie communautaire. Elles concernent les façades édifiées le long des voies telles que visées à l'article 6. En cas de marge de recul imposée dans le document graphique, celle-ci se substitue à la limite de la voie.

D'une façon générale, tout débord de façade en saillie sur le domaine public ne peut être situé en-dessous de 4,30 mètres de hauteur (à l'exception des vitrines et terrasses des commerces en rez-de-chaussée et des éléments décoratifs dont la saillie est inférieure à 16 cm de profondeur).

Dans tous les cas, indépendamment des dispositions ci-après, la répartition des saillies, leur regroupement ou leur limitation peut être imposé si le caractère des constructions avoisinantes le justifie, y compris les vitrines et terrasses des commerces en rez-de-chaussée.

a. Volumes habitables en encorbellement

Les volumes habitables, construits en encorbellement par rapport à la rue, sont prohibés. Toutefois, cette règle peut faire l'objet d'adaptations pour permettre la réalisation d'ouvrages d'architecture ponctuels ou rythmés lorsque le caractère des constructions avoisinantes le justifie.

b. Balcons et surfaces extérieures non closes

Afin de préserver la perception du front bâti, il peut être exigé que les balcons ou terrasses comportent des garde-corps fins et ajourés.

Le porte-à-faux des balcons et surfaces extérieures non closes est limité à :

- 0,60 mètre si la largeur de la rue est inférieure ou égale à 12 mètres ;
- 0,80 mètre si la largeur de la rue est supérieure à 12 mètres.

Dans les pans coupés situés aux angles de rue, le porte-à-faux maximum autorisé est celui correspondant à la rue la plus large.

11.2.2 Saillies horizontales des autres façades

Les saillies horizontales des volumes habitables par rapport aux autres façades, concernant les bâtiments implantés le long des voies, doivent s'inscrire dans la bande constructible. Cette réserve ne s'applique pas aux balcons.

11.3 Dispositions relatives à la toiture

La conception de la toiture selon la forme dominante dans l'environnement peut être imposée. Les locaux et installations techniques doivent impérativement être couverts et intégrés dans le traitement architectural de cette toiture. Les baies de toiture peuvent être limitées ou interdites au regard du caractère des toitures du quartier.

Dans le cas où la toiture d'une construction nouvelle comporte une charpente, celle-ci doit s'inscrire dans un gabarit n'excédant pas 40% de pente. Toute pente supérieure ne pourra être accordée que si elle se justifie par le caractère d'une construction contiguë (exemple : combles à la Mansart). Au-delà du gabarit défini ci-dessus, peuvent être autorisés des ouvrages d'architecture décoratifs (jacobines, lucarnes, pergolas, etc.) si le caractère des constructions avoisinantes le justifie.

En présence de toitures terrasses, celles-ci doivent être recouvertes par des matériaux de finition. Il peut être exigé que la nature et la couleur de ces matériaux s'harmonisent avec les toitures environnantes. Les étanchéités ne doivent pas être visibles. Les traitements de surface bruts en asphalte sont prohibés.

11.4 Dispositions relatives aux clôtures et serrurerie

Lorsque des constructions neuves donnant en façade sur rue s'implantent en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit être réalisée dans le souci d'assurer le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public. En outre, les matériaux doivent conserver une tenue correcte dans le temps.

Par leur aspect, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les constructions avoisinantes.

Les clôtures implantées le long de la limite de référence doivent être constituées

a. d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre ;
b. pour respecter une harmonie d'ensemble avec les clôtures avoisinantes, pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante, une clôture d'une hauteur différente ou d'une nature différente peut être autorisée ou imposée.

Les clôtures implantées le long des limites séparatives doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

Le long des voies constituant des belvédères , les clôtures doivent assurer une transparence pérenne afin de maintenir les vues panoramiques sur la ville.

Les différentes parties en serrurerie (clôtures, balcons, garde-corps) doivent être conçues dans un souci de cohérence.

11.5 Les ouvrages de télécommunication

Les ouvrages techniques de télécommunication doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité afin de s'intégrer au mieux à l'environnement.

Article 12 UC : Stationnement

12.1 Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des destinations ou affectations respectives. En fin de calcul, lorsque le nombre de places de stationnement a :

a. une partie décimale inférieure ou égale à 0,5, il est arrondi au chiffre inférieur ;
b. une partie décimale supérieure à 0,5, il est arrondi au chiffre supérieur.

En cas de parkings mécanisés, chaque emplacement en superposition ou juxtaposition est comptabilisé comme un emplacement indépendant, avec un accès direct.

12.2 Nombre de places de stationnement requises

Lors de changements de destination ou de constructions nouvelles en lieu et place d'un parc de stationnement privé existant, il est exigé, outre la réalisation de places de stationnement liées à ces nouvelles affectations (application des normes « constructions nouvelles »), la réalisation d'une place de stationnement pour 50 m² de surface hors œuvre brute précédemment utilisée en parc de stationnement.

12.2.1 Pour les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes

12.2.1.1 Pour les constructions à destination d'habitation

Il est exigé :

- une place pour 75 m² de surface hors œuvre nette avec au minimum 1,2 emplacement par logement.

Toutefois, pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat, seule la norme d'une place par logement est imposée.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

a. aux extensions des constructions d'habitation (y compris les combles) qui n'ont pas pour effet la création de logements supplémentaires ;
b. aux extensions des immeubles de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat jusqu'à une augmentation de 50% de la SHON existant avant le début des travaux.

12.2.1.2 Pour les constructions à destination industrielle, artisanale ou d'entrepôts et de services

Il est exigé au minimum une place pour 100 m² de surface hors œuvre nette.

Cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités existantes.

12.2.1.3 Pour les constructions à destination de bureaux

Le nombre minimum ou maximum de places de stationnement exigé est prescrit par le document graphique intitulé « stationnement bureaux périmètre d'influence lignes fortes transport collectif » ;

12.2.1.4 Pour les constructions à destination de commerce

Les dispositions suivantes s'appliquent à chaque unité commerciale ou à chaque service, et sans pouvoir excéder les limites édictées par l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

Il est exigé une place pour 75 m² de surface de vente, avec au minimum une place par commerce. Au-delà de 300 m², il est exigé une place par tranche de 30 m² supplémentaire.

12.2.1.5 Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, les résidences étudiantes, les foyers de jeunes et de travailleurs

Il est exigé au moins une place de stationnement pour 75 m² de la surface hors œuvre nette avec un minimum d'une place pour trois chambres.

12.2.1.6 Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et autres cas non prévus ci-dessus

Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

12.2.2 Pour les changements de destination

12.2.2.1 Règle générale

Le nombre d'emplacements exigible est obtenu en déduisant le nombre d'emplacements liés au précédent mode d'occupation (qu'ils aient été ou non réalisés) du nombre résultant de la nouvelle destination.

12.2.2.2 Dispositions particulières

Pour les habitations créées par changement de destination, situées dans la bande constructible principale :

a. comprenant 2 logements au plus, il est fait application de la règle posée au 12.2.2.1 ;
b. comprenant plus de 2 logements, il est fait application de la règle posée au 12.2.1.1 ;
c. comprenant des combles nouvellement affectés à du logement, il est fait application de la règle posée au 12.2.1.1.

Pour les habitations créées par changement de destination, situées au-delà de la bande constructible principale, il est fait application de la règle posée au 12.2.1.1.

12.3 Modalités de réalisation des aires de stationnement

Les places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol.

Cette disposition ne s'applique pas :

a. aux places existantes en surface et conservées dans le cas d'un changement de destination des constructions ;
b. aux constructions d'habitation comportant au plus deux logements ;
c. aux activités industrielles ou artisanales ;
d. aux places destinées au déchargement des camions, livraisons, ambulances ;
e. aux places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite ;
f. à la réalisation de parking en silo ;
g. si le projet comporte quatre emplacements indépendants au moins dans une construction existante avec un seul accès, dans le respect des dispositions des articles 1 et 2 ;
h. pour la commune de Lyon : dans les terrains à forte pente des 1er, 4ème, 5ème, 9ème arrondissements.

Il peut être autorisé que la dalle de couverture d'un niveau de stationnement dépasse, du sol avant travaux, de 1,20 mètre au plus (correspondant au niveau fini sur dalle, non compris la terre végétale) :

a. soit lorsque le projet comporte plusieurs niveaux superposés de stationnement en sous-sol ;
b. soit, quel que soit le nombre de niveaux de stationnement, lorsque toutes les terrains contigus ont aussi une cour surélevée d'au moins un mètre de hauteur en limite séparative ;
c. soit lorsque le projet ne comporte qu'un seul niveau de stationnement en sous-sol, pour des motifs de protection archéologique ;
d. soit lorsqu'il s'agit d'un parking mécanisé.

Cette dalle de couverture doit alors être traitée en espace vert (sous réserve des dispositions relatives au traitement des retraits par rapport à la voie prévues à l'article 6). Cette disposition ne concerne pas les parkings en silo.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même pour des raisons techniques (nature du sous-sol, etc.) aux obligations posées par le présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (rayon de moins de 300 mètres) :

a. soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
b. soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées aux alinéas précédents, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue aux alinéas précédents, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par délibération du Conseil communautaire en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

12.4 Dispositions relatives aux livraisons et enlèvements de marchandises

Pour les constructions nouvelles à destination artisanale, commerciale, industrielle et d'entrepôts, le pétitionnaire doit prendre en compte l'impact des livraisons et des enlèvements de marchandises sur le domaine public, notamment en matière d'écoulement du trafic sur la voirie.

Si cela est nécessaire, des mesures doivent être prévues pour limiter ces nuisances (ex : réalisation d'aires de stationnement par le pétitionnaire sur un espace privé, etc.).

12.5 Dispositions relatives aux deux roues

Au moins un local ou emplacement couvert affecté aux deux roues et spécialement aménagé à cet effet doit être prévu :

a. pour les constructions nouvelles de bureaux et équipements recevant du public de plus de 500 m² de SHON ;
b. pour les constructions nouvelles d'habitation dont la hauteur excède R+2+combles. La surface totale de cet ou ces emplacement(s) ne peut alors être inférieure à 1% de la SHON des constructions projetées.

Ce local ou cet emplacement est :

a. situé de manière préférentielle en rez-de-chaussée de la construction, ou à défaut en 1er niveau de sous-sol ;
b. en cas de localisation en 1er niveau de sous-sol, situé dans le volume imparti au stationnement des véhicules ;
c. clos et ce, dans la mesure du possible, par des dispositifs ajourés ;
d. accessible facilement depuis la voie publique et, dans la mesure du possible, directement.

Article 13 UC : Espaces libres et plantations

15% de la surface totale du terrain doivent être aménagés en espaces verts dont les deux tiers au moins doivent être des espaces verts collectifs à l'immeuble.

En outre, sauf en cas de changement de destination, la moitié des espaces verts exigés doivent être réalisés :

a. en pleine terre,
b. d'un seul tenant,
c. la localisation de ceux-ci doit permettre l'implantation et le développement d'arbres à haute tige.

Ne sont pas pris en compte les espaces verts situés dans l'emprise au sol des constructions.

Les dispositions précédentes de cet article ne s'appliquent pas :

a. dans le secteur UCp ;

b. aux parkings en silo ;
c. aux extensions d'activités industrielles, artisanales ou commerciales ;
d. aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
e. aux petits terrains inférieurs à 300 m² ;
f. dans le cas de terrains faisant l'objet d'un polygone d'implantation délimité aux documents graphiques.

Toutefois, la partie de terrain non utilisée par les constructions, circulations, stationnement, doit être aménagée en espaces verts ou aires de jeux.

Lorsque des espaces verts sont réalisés sur dalle, ceux-ci doivent disposer au minimum de 0,40 mètre de hauteur de terre végétale (0,60 mètre s'ils comportent des arbustes).

Sur les aires de stationnement en surface, il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement.

Toute surface restant en pleine terre est plantée d'arbres à haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 40 m².

Les boisements doivent faire l'objet d'une composition paysagère.

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou le bassin d'infiltration) et conçus dans le respect des dispositions de l'article 4, sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement, doivent :

a. faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
b. être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts, de détente, de jeux…).

Les marges de recul et retraits des constructions par rapport à la voie doivent faire l'objet d'un traitement paysager cohérent sur l'ensemble du tènement et en harmonie avec le paysage de la rue.

Article 14 UC : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE UCA

AVERTISSEMENT :

Les dispositions du règlement de zone s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être édictées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement par quartier ou par secteur (avec lesquelles les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles).

Article 1 UCA : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a. les affouillements et exhaussements de sols, les dépôts et stockages de matériaux, non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone ;
b. les aires de stockage et les aires de démolition des véhicules usagés ;
c. les stationnements sous forme de boxes en surface ;
d. le stationnement des caravanes isolées, le camping en dehors des terrains aménagés et l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs et de caravanes, dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements publics ou d'intérêt collectif.;

Il est rappelé également que certaines occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou limitées au regard des dispositions des autres chapitres du présent règlement.

Article 2 UCA : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-dessous énoncées, dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

2.1 Les constructions à destination commerciale, dès lors que leur surface de vente par unité commerciale est au plus égale au plafond indiqué dans le plan des polarités commerciales quand elles sont situées dans un périmètre de polarité commerciale. En-dehors de ces périmètres, le plafond est fixé à 300 m² par unité commerciale.

Les limitations résultant des plafonds ci-dessus ne sont pas applicables :

a. aux commerces liés aux deux roues et à l'automobile (tels que vente de véhicules, concession automobile, station de distribution de carburant) ;
b. à l'extension des commerces, en une ou plusieurs tranches, dans la limite de 30% de la surface de vente existante à la date d'approbation du PLU.

2.2 La façade sur voie des rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme :

- **linéaire « artisanal et commercial »** : doit être obligatoirement affectée à des activités commerciales ou artisanales ou cafés ou restaurants ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif ; sont interdits les bureaux et services.
- **linéaire « toutes activités »** : doit être obligatoirement affectée à des commerces, bureaux ou services, activités artisanales ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Cette obligation s'applique également dans le cas d'une construction située à l'angle de 2 rues, sur le retour de façade de construction non affectée par un linéaire toutes activités ou artisanal et commercial, sur une distance correspondant à l'épaisseur de la dite construction.

Ces dispositions concernent la façade sur voie des rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire ; toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage… .

2.3 La création de surfaces nouvelles de bureaux inférieures à 5 000 m² de SHON (non compris les surfaces de bureaux existant à la date d'approbation du PLU). Cette limitation ne s'applique pas le long des axes repérés dans les documents graphiques comme « axes tertiaires ».

2.4 Les constructions, travaux, ouvrages à destination d'activités artisanales et industrielles, dès lors qu'elles sont compatibles avec le milieu environnant.

2.5 Les garages en rez-de-chaussée, réalisés dans des constructions existantes, à condition :

a. d'une part qu'ils comportent au moins 4 emplacements indépendants et un seul accès direct sur la voie publique ;

b. d'autre part que le rez-de-chaussée ne soit pas affecté par un linéaire « toutes activités » ou un linéaire « artisanal et commercial », repéré aux documents graphiques.

2.6 Les installations de caravanes dès lors qu'elles sont liées :

- soit à une aire d'accueil des gens du voyage ;
- soit à une manifestation temporaire (ex. : marché, foire, etc.).

2.7 Les constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transports en commun), voirie et stationnement, dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage.

2.8 Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation sont délimités aux documents graphiques, les constructions en superstructure ne sont autorisées qu'à l'intérieur de ces polygones. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées, dès lors qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter leur emprise au sol existante de plus de 5 %. Ces dispositions ne s'appliquent ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transports en commun), voirie et stationnement.

Il est rappelé également que certaines occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des conditions particulières au regard des dispositions des autres chapitres du présent règlement.

Article 3 UCA : Accès et voirie

Il convient de se référer aux dispositions du chapitre 2 du présent règlement.

Article 4 UCA : Desserte par les réseaux

Il convient de se référer aux dispositions du chapitre 2 du présent règlement.

Article 5 UCA : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 UCA : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Le terme « limite de référence » désigne les limites :

a. des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ;

b. des places ;

c. des emplacements réservés destinés à la création, à l'élargissement ou à l'extension des dites voies et places ;

d. des marges de recul, dès lors qu'elles sont inscrites dans les documents graphiques ;

Toutefois ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition les servitudes de passage et les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

a. les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;

b. les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
c. les clôtures

6.1 Règle générale

Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur de l'emprise des polygones d'implantation figurant aux documents graphiques.

En outre, il convient de se référer aux dispositions complémentaires spécifiées dans le règlement de la ZPPAUP.

6.2 Dispositions particulières

6.2.1 Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées

a. à l'occasion des constructions nouvelles, sous forme de pans coupés aux angles des voies, pour permettre une meilleure visibilité ;
b. pour permettre à tout ou partie de la construction projetée de venir s'implanter contre le mur pignon d'une construction existante, implantée en limite séparative latérale ;
c. dans le cas d'un terrain desservi par au moins deux voies sur deux côtés opposés, si les dimensions du terrain sont telles que l'application des autres articles oblige à ne construire que le long d'une seule voie ;
d. pour les travaux d'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
e. pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
f. pour préserver un espace boisé classé, un boisement ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions ;
g. pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

6.2.2 Le traitement des retraits par rapport à la voie

Lorsqu'une construction peut s'implanter en retrait en application du présent règlement, aucune partie du sous-sol de cette construction dépassant du sol naturel (notamment les gaines de ventilation) n'est autorisée dans la bande de retrait. En cas d'espace boisé classé, de boisement ou d'arbre isolé, aucune construction, y compris enterrée, n'est autorisée dans la bande du retrait, sauf en cas d'impossibilité manifeste.

6.2.3 Les vitrines et terrasses commerciales

Les dispositions de cet article peuvent ne pas être appliquées pour les vitrines et terrasses des commerces, sous réserve des règles liées à la domanialité publique, à la sécurité, aux réseaux divers et à l'aspect des constructions (voir article 11 et le cas échéant règlement de la ZPPAUP).

6.2.4 Les polygones d'implantation

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions implantées à l'intérieur des polygones d'implantation repérés graphiquement. Dès lors que figurent, dans une zone ou un secteur de zone, des polygones d'implantation, les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement. Cette disposition ne s'applique ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial, et de transport en commun), voirie et stationnement.

6.2.5 Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

6.2.6 Les espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées doivent être implantées au-delà de ces espaces.

Article 7 UCA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

a. les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;
b. les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
c. les ouvrages ou terrasses extérieurs dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 0,60 mètre (1,20 mètre s'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol dans les conditions visées à l'article 12 du règlement de la zone concernée) ;
d. les clôtures.

7.1 Règle générale

Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur de l'emprise des polygones d'implantation figurant aux documents graphiques.

En outre, il convient de se référer aux dispositions complémentaires spécifiées dans le règlement de la ZPPAUP.

7.2 Dispositions particulières

7.2.1 Des retraits de construction peuvent être imposés :

a. pour préserver un débouché piétonnier ou un débouché de voirie repéré aux documents graphiques,
b. pour préserver un espace boisé ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions.

7.2.2 Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

a. lorsqu'une servitude d'utilité publique ou une servitude privée ne permet pas une implantation en limite séparative ou lorsqu'une servitude de cour commune est établie en application de l'article L.451-1 du Code de l'urbanisme ;
b. pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
c. pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

7.2.3 Les polygones d'implantation

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions implantées à l'intérieur des polygones d'implantation repérés graphiquement. Dès lors que figurent, dans une zone ou un secteur de zone, des polygones d'implantation, les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement. Cette disposition ne s'applique ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transport en commun), voirie et stationnement.

7.2.4 Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

7.2.5 Les espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) doivent être implantées au-delà de ces espaces.

Article 8 UCA : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

a. Les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;
b. Les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
c. Les ouvrages ou terrasses extérieurs dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 0,60 mètre (1,20 mètre s'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol dans les conditions visées à l'article 12 du règlement de la zone concernée) ;
d. Les clôtures.

8.1 Règle générale

Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur de l'emprise des polygones d'implantation figurant aux documents graphiques.

En outre, il convient de se référer aux dispositions complémentaires spécifiées dans le règlement de la ZPPAUP.

8.2 Dispositions particulières

8.2.1 Des prospects supérieurs peuvent être imposés pour préserver un espace boisé ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions.

8.2.2 Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées

a. Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
b. Pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

8.2.3 Les polygones d'implantation

Dès lors que figurent, dans une zone ou un secteur de zone, des polygones d'implantation, les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement, dans le respect de la règle définie au 8.1. Cette disposition ne s'applique ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transport en commun), voirie et stationnement.

8.2.4 Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

8.2.5 Les espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) doivent être implantées au-delà de ces espaces.

Article 9 UCA : Emprise au sol

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol :

a. les ouvrages extérieurs et les terrasses inférieurs à 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel (1,20 mètre lorsqu'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol dans les conditions visées à l'article 12 du règlement de la zone concernée). Ces hauteurs correspondent au niveau fini sur dalle, non compris la terre végétale et les clôtures ;
b. les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;

c. Les couvertures des rampes d'accès des parkings lorsque celles-ci ne sont pas incluses dans le bâtiment.

9.1 Règle générale

L'emprise au sol maximale des constructions correspond à l'emprise des polygones d'implantation figurant aux documents graphiques.

En outre, il convient de se référer aux dispositions complémentaires spécifiées dans le règlement de la ZPPAUP.

9.2 Dispositions particulières

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions implantées à l'intérieur des polygones d'implantation, repérés graphiquement.

Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation sont délimités aux documents graphiques, les constructions en superstructure ne sont autorisées qu'à l'intérieur de ces polygones.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées, dès lors qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter de plus de 5 % leur emprise au sol existant à la date d'approbation du PLU.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transport en commun), voirie et stationnement.

Article 10 UCA : Hauteur maximum des constructions

10.1 Hauteur maximale de façade

La hauteur maximale des façades est indiquée à l'intérieur de l'emprise des polygones d'implantation figurant aux documents graphiques.

10.2 Modalités de calcul de la hauteur de façade

10.2.1 Pour les constructions implantées à une distance inférieure ou égale à 3 mètres de la limite de référence :

La hauteur maximale des façades est la différence d'altitude mesurée verticalement entre leur point le plus haut et le niveau altimétrique de la limite de référence.

10.2.2 Pour les constructions implantées à une distance supérieure à 3 mètres de la limite de référence :

La hauteur maximale des façades est la différence d'altitude mesurée verticalement entre leur point le plus haut et le sol naturel avant travaux.

En outre, il convient de se référer aux dispositions complémentaires spécifiées dans le règlement de la ZPPAUP.

Article 11 UCA : Aspect extérieur

La demande de permis de construire doit s'appuyer sur un volet paysager complet, comportant notamment la description du paysage existant, exposant et justifiant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès, de ses abords (article R.421-2 du code de l'urbanisme).

Le secteur couvert par la ZPPAUP des Gratte-ciel fait l'objet de dispositions particulières concernant l'aspect extérieur des constructions. Il convient donc de se référer au règlement de la ZPPAUP, ainsi qu'aux documents graphiques relatifs à cette dernière.

Article 12 UCA : Stationnement

12.1 Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des destinations ou affectations respectives. En fin de calcul, lorsque le nombre de places de stationnement a :

a. une partie décimale inférieure ou égale à 0,5, il est arrondi au chiffre inférieur ;

b. une partie décimale supérieure à 0,5, il est arrondi au chiffre supérieur.

En cas de parkings mécanisés, chaque emplacement en superposition ou juxtaposition est comptabilisé comme un emplacement indépendant, avec un accès direct.

12.2 Nombre de places de stationnement requises

Lors de changements de destination ou de constructions nouvelles en lieu et place d'un parc de stationnement privé existant, il est exigé, outre la réalisation de places de stationnement liées à ces nouvelles affectations (application des normes « constructions nouvelles »), la réalisation d'une place de stationnement pour 50 m² de surface hors œuvre brute précédemment utilisée en parc de stationnement.

12.2.1 Pour les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes

12.2.1.1 Pour les constructions à destination d'habitation

Il est exigé :

- une place pour 75 m² de surface hors œuvre nette avec au minimum un emplacement indépendant par logement ;

Toutefois, pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat, seule la norme d'une place par logement est imposée.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

a. aux extensions des constructions d'habitation qui n'ont pas pour effet la création de logements supplémentaires ;

b. aux extensions des immeubles de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat jusqu'à une augmentation de 50% de la SHON existant avant le début des travaux.

12.2.1.2 Pour les constructions à destination industrielle, artisanale ou d'entrepôts et de services

Il est exigé au minimum une place pour 100 m² de surface hors œuvre nette.

Cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités existantes.

12.2.1.3 Pour les constructions à destination de bureaux

Le nombre minimum ou maximum de places de stationnement exigé est prescrit par le document graphique intitulé « stationnement bureaux périmètre d'influence lignes fortes transport collectif » ;

12.2.1.4 Pour les constructions à destination de commerce

Les dispositions suivantes s'appliquent à chaque unité commerciale ou à chaque service, et sans pouvoir excéder les limites édictées par l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

Il est exigé une place pour 75 m² de surface de vente, avec au minimum une place par commerce. Au-delà de 300 m², il est exigé une place par tranche de 30 m² supplémentaire.

12.2.1.5 Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, les résidences étudiantes, les foyers de jeunes et de travailleurs

Il est exigé au moins une place de stationnement pour 75 m² de la surface hors œuvre nette avec un minimum d'une place pour trois chambres.

12.2.1.6 Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et autres cas non prévus ci-dessus

Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

12.2.2 Pour les changements de destination

12.2.2.1 Règle générale

Le nombre d'emplacements exigible est obtenu en déduisant le nombre d'emplacements liés au précédent mode d'occupation (qu'ils aient été ou non réalisés) du nombre résultant de la nouvelle destination.

12.2.2.2 Dispositions particulières

Pour les habitations créées par changement de destination :

a. si les travaux n'ont pas pour effet la création de plus de 2 logements, aucune place de stationnement n'est exigée ;
b. si les travaux ont pour effet la création de plus de 2 logements, il est fait application de la règle posée au 12.2.1.1 pour la totalité des logements créés.

12.3 Modalités de réalisation des aires de stationnement

Les places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol.

Cette disposition ne s'applique pas :

a. aux places existantes en surface et conservées dans le cas d'un changement de destination des constructions ;
b. aux activités industrielles ou artisanales ;
c. aux places destinées au déchargement des camions, livraisons, ambulances ;
d. aux places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite ;
e. aux garages en silo ;
f. si le projet comporte 4 emplacements indépendants au moins dans une construction existante, avec un seul accès.

Il peut être autorisé que la dalle de couverture d'un niveau de stationnement dépasse, du sol avant travaux, de 1,20 mètre au plus (correspondant au niveau fini sur dalle, non compris la terre végétale) :

a. soit lorsque le projet comporte plusieurs niveaux superposés de stationnement en sous-sol ;
b. soit lorsque le projet ne comporte qu'un seul niveau de stationnement en sous-sol, pour des motifs de protection archéologique ;
c. soit lorsqu'il s'agit d'un parking mécanisé.

Cette dalle de couverture doit alors être traitée en espace vert.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même pour des raisons techniques (nature du sous-sol, etc.) aux obligations posées par le présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (rayon de moins de 300 mètres) :

a. soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
b. soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées aux alinéas précédents, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue aux alinéas précédents, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par délibération du Conseil communautaire en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

12.4 Dispositions relatives aux livraisons et enlèvements de marchandises

Pour les constructions nouvelles à destination artisanale, commerciale, industrielle et d'entrepôts, le pétitionnaire doit prendre en compte l'impact des livraisons et des enlèvements de marchandises sur le domaine public, notamment en matière d'écoulement du trafic sur la voirie.

Si cela est nécessaire, des mesures doivent être prévues pour limiter ces nuisances (ex : réalisation d'aires de stationnement par le pétitionnaire sur un espace privé, etc.).

12.5 Dispositions relatives aux deux roues

Au moins un local ou emplacement couvert affecté aux deux roues et spécialement aménagé à cet effet doit être prévu :

a. pour les constructions nouvelles de bureaux et équipements recevant du public de plus de 500 m² de SHON ;
b. pour les constructions nouvelles d'habitation dont la hauteur excède R+2+combles. La surface totale de cet ou ces emplacement(s) ne peut alors être inférieure à 1% de la SHON des constructions projetées.

Ce local ou cet emplacement est :

a. situé de manière préférentielle en rez-de-chaussée de la construction, ou à défaut en 1er niveau de sous-sol ;
b. en cas de localisation en 1er niveau de sous-sol, situé dans le volume imparti au stationnement des véhicules ;
c. clos et ce, dans la mesure du possible, par des dispositifs ajourés ;
d. accessible facilement depuis la voie publique et, dans la mesure du possible, directement.

Article 13 UCA : Espaces libres et plantations

Dans la mesure du possible, l'espace vert sera d'un seul tenant et localisé en cœur d'îlot.

Les dispositions précédentes de cet article ne s'appliquent pas :

a. aux extensions d'activités industrielles, artisanales ou commerciales ;
b. aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
c. aux garages en silo.

Toutefois, la partie de terrain non utilisée par les constructions, circulations, stationnement, doit être aménagée en espaces verts ou aires de jeux.

Lorsque des espaces verts sont réalisés sur dalle, ceux-ci doivent disposer au minimum de 0,40 mètre de hauteur de terre végétale (0,60 mètre s'ils comportent des arbustes).

Sur les aires de stationnement en surface, il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement.

Toute surface restant en pleine terre est plantée d'arbres à haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 40 m².

Les boisements doivent faire l'objet d'une composition paysagère.

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou le bassin d'infiltration) et conçus dans le respect des dispositions de l'article 4, sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement, doivent :

a. faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
b. être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts, de détente, de jeux…).

Les marges de recul et retraits des constructions par rapport à la voie doivent faire l'objet d'un traitement paysager cohérent sur l'ensemble du tènement et en harmonie avec le paysage de la rue.

Article 14 UCA : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE UCV

AVERTISSEMENT :

Les dispositions du règlement de zone s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être édictées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement par quartier ou par secteur (avec lesquelles les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles).

Article 1 UCV : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a. les affouillements ou exhaussements des sols, les dépôts et stockages de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement dans la zone ;
b. les aires de stockage et les aires de démolition des véhicules usagés ;
c. les stationnements sous forme de boxes en surface ;
d. le stationnement des caravanes isolées sous réserve des dispositions de l'article 2, le camping en dehors des terrains aménagés et l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs et de caravanes, dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Il est rappelé également que certaines occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou limitées au regard des dispositions des autres chapitres du présent règlement.

Article 2 UCV : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-dessous énoncées dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

2.1 Les constructions à destination commerciale dès lors que la surface de vente par unité commerciale est au plus égale au plafond indiqué dans le plan des polarités commerciales quand elles sont situées dans un plan de polarité commerciale . En-dehors de ces périmètres, le plafond est fixé à 300 m² par unité commerciale.

Les limitations résultant des plafonds ci-dessus ne sont pas applicables :

a. aux commerces liés aux deux roues et à l'automobile (tels que vente de véhicules, concession automobile, stations de distribution de carburant) ;
b. à l'extension des commerces, en une ou plusieurs tranches, dans la limite de 30% de surface de vente existante à la date d'approbation du PLU.

2.2 Les constructions, travaux , ouvrages à destination d'activités artisanales et industrielles existantes, dès lors qu'ils sont compatibles avec le milieu environnant.

2.3 La façade sur voie des rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme :

- **linéaire « artisanal et commercial »** : doit être obligatoirement affectée à des activités commerciales ou artisanales ou cafés ou restaurants ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif ; sont interdits les bureaux et services.
- **linéaire « toutes activités »** : doit être obligatoirement affectée à des commerces, bureaux ou services, activités artisanales ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Cette obligation s'applique également dans le cas d'une construction située à l'angle de 2 rues, sur le retour de façade de construction non affectée par un linéaire toutes activités ou artisanal et commercial, sur une distance correspondant à l'épaisseur de la dite construction.

Ces dispositions concernent la façade sur voie des rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire ; toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage… .

2.4 La création de surfaces nouvelles de bureaux inférieurs à 5 000 m² de SHON (non compris les surfaces existant à la date d'approbation du PLU). Toutefois, cette limitation ne s'applique pas dans la bande constructible (telle que définie à l'article 7) le long des axes repérés dans les documents graphiques comme « axes tertiaires ».

2.5 Les constructions neuves d'habitation, dont la hauteur est au moins égale à R+2 afin de respecter l'épannelage des volumes du centre de quartier. Cette disposition ne concerne pas l'extension des constructions existantes.

2.6 Les changements de destination des constructions existantes ou de parties de construction existantes, situées au-delà de la bande constructible principale, dans la limite de la SHON existante à la date d'approbation du PLU, à la triple condition que :

a. l'état et la structure de la construction permettent ce changement de destination ;
b. l'emprise au sol des constructions sur le tènement n'excède pas 70% de celui-ci ;
c. les règles posées par les articles 1, 2, 3 , 4, 12 et 13 du règlement soient respectées.

2.7 Les garages en rez-de-chaussée réalisés dans des constructions existantes, à condition :

a. d'une part qu'ils comportent au moins 4 emplacements indépendants et un seul accès direct sur la voie publique ;
b. d'autre part que le rez-de-chaussée ne soit pas affecté par un linéaire « toutes activités » ou « artisanal et commercial », repéré aux documents graphiques.

2.8 Les installations de caravanes dès lors qu'elles sont liées :

- soit à une aire d'accueil des gens du voyage ;
- soit à une manifestation temporaire (ex. : marché, foire, etc.).

2.9 Le stationnement des caravanes isolées lorsqu'il correspond à une opération de relogement de gens du voyage sous maîtrise d'ouvrage de la commune ou d'un opérateur social.

2.10 Les constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transports en commun), voirie et stationnement, dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage.

2.11 Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation sont délimités aux documents graphiques, les constructions en superstructure ne sont autorisées qu'à l'intérieur de ces polygones. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées, dès lors qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter leur emprise au sol existante de plus de 5 %. Ces dispositions ne s'appliquent ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transports en commun), voirie et stationnement.

Il est rappelé également que certaines occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des conditions particulières au regard des dispositions des autres chapitres du présent règlement.

Article 3 UCV : Accès et voirie

Il convient de se référer aux dispositions du chapitre 2 du présent règlement.

Article 4 UCV : Desserte par les réseaux

Il convient de se référer aux dispositions du chapitre 2 du présent règlement.

Article 5 UCV : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 UCV : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Le terme « limite de référence » désigne les limites :

a. des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ;
b. des places ;
c. des emplacements réservés destinés à la création, à l'élargissement ou à l'extension des dites voies et places ;
d. des marges de recul, dès lors qu'elles sont inscrites dans les documents graphiques ;

Toutefois ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition les servitudes de passage et les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

a. les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;
b. les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
c. les clôtures

6.1 Règle générale

Les constructions doivent s'implanter en limite de référence.

6.2 Dispositions particulières

6.2.1 Des implantations différentes de celles fixées ci dessus peuvent être autorisées ou imposées

a. si la construction présente une largeur de façade sur voie de 25 mètres minimum. Dans ce cas, des retraits peuvent être autorisés ou imposés sur tout ou partie de la construction à condition que celle-ci se raccorde avec les constructions contiguës ;
b. pour renforcer la continuité de l'alignement bâti avec les îlots voisins, lorsque le projet porte au moins sur une face complète d'un îlot, bordé de voies ou places publiques.
c. à l'occasion des constructions nouvelles, sous forme de pans coupés aux angles des voies, pour permettre une meilleure visibilité ;
d. pour permettre à tout ou partie de la construction projetée de venir s'implanter contre le mur pignon d'une construction existante, implantée en limite séparative latérale ;
e. dans le cas d'un terrain desservi par au moins deux voies sur deux côtés opposés, si les dimensions du terrain sont telles que l'application des autres articles oblige à ne construire que le long d'une seule voie ;
f. pour les travaux d'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
g. pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
h. pour préserver un espace boisé classé, un boisement ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions ;
i. pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

6.2.2 Le traitement des retraits par rapport à la voie

Lorsqu'une construction peut s'implanter en retrait en application du présent règlement, aucune partie du sous-sol de cette construction dépassant du sol naturel (notamment les gaines de ventilation) n'est autorisée dans la bande de retrait. En cas d'espace boisé classé, de boisement ou d'arbre isolé, aucune construction, y compris enterrée, n'est autorisée dans la bande du retrait, sauf en cas d'impossibilité manifeste.

6.2.3 Les vitrines et terrasses commerciales

Les dispositions de cet article peuvent ne pas être appliquées pour les vitrines et terrasses des commerces, sous réserve des règles liées à la domanialité publique, à la sécurité, aux réseaux divers et à l'aspect des constructions (voir article 11 et le cas échéant règlement de la ZPPAUP).

6.2.4 Les polygones d'implantation

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions implantées à l'intérieur des polygones d'implantation repérés graphiquement. Dès lors que figurent, dans une zone ou un secteur de zone, des polygones d'implantation, les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement. Cette disposition ne s'applique ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial, et de transport en commun), voirie et stationnement.

6.2.5 Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

6.2.6 Les espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées doivent être implantées au-delà de ces espaces.

6.2.7 La ZPPAUP des Gratte-ciel

Dans le périmètre couvert par la ZPPAUP des Gratte-ciel, il convient de se référer aux dispositions particulières spécifiées dans le règlement de la ZPPAUP, ainsi qu'aux documents graphiques relatifs à cette dernière.

Article 7 UCV : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

a. les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;
b. les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
c. les ouvrages ou terrasses extérieurs dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 0,60 mètre (1,20 mètre s'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol dans les conditions visées à l'article 12 du règlement de la zone concernée) ;
d. les clôtures.

7.1 Règle générale

7.1.1 Les constructions doivent s'implanter dans une bande constructible de 15 mètres et en ordre continu d'une limite latérale de propriété à l'autre. Toutefois, dans les opérations d'ensemble, l'ordre continu des constructions peut être interrompu dès lors que ladite interruption autorise le débouché sur une voie publique ou privée de la desserte interne à l'opération projetée.

La bande constructible de 15 mètres se mesure parallèlement à la limite de la voie visée à l'article 6. Dans le cas où la construction s'implante en retrait de cette limite, la bande constructible est décalée d'autant de la valeur du retrait.

La bande constructible peut être portée à 20 mètres pour la partie de construction située en rez-de-chaussée afin d'y implanter des activités industrielles, artisanales ou commerciales.

7.1.2 Tout point de la construction doit être éloigné de la limite séparative opposée à l'alignement d'une distance au moins égale au tiers de la hauteur totale de la façade de la construction projetée en ce point, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.2 Dispositions particulières

7.2.1 Il est possible de réaliser des constructions au-delà de la bande constructible principale :

a. s'il s'agit d'un terrain supérieur à 2 000 m², sous réserve notamment des dispositions de l'article 9 ;

b. pour l'extension ou la surélévation des constructions d'habitation existantes (jusqu'à R+1+combles) et des locaux destinés à l'activité commerciale, industrielle ou artisanale ;
c. pour l'implantation des stationnements en sous-sol, dans les conditions fixées à l'article 12 ;
d. pour les équipements publics ou d'intérêt collectif en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
e. pour les saillies de balcons.

7.2.2 Dispositions applicables au-delà de la bande constructible principale

Dans les cas ci-dessus, le prospect, par rapport aux limites séparatives, des constructions ou parties de construction implantées au-delà de la bande constructible est au moins égal à 4 mètres et ne peut être inférieur en tout point au tiers de la hauteur totale de la façade de la construction projetée en ce point dans le cas de faces étroites, à la moitié de la hauteur totale de la façade de la construction projetée en ce point dans les autres cas.

Toutefois, ces règles de prospect ne sont pas imposées :

a. aux faces de la construction projetée contiguës au mur pignon d'une construction existante, implantée en limite séparative latérale, sous réserve des règles de l'article 10 ;
b. aux seules parties des constructions dont la hauteur en limite de propriété est inférieure ou égale à 3,5 mètres et situées dans une bande de 4 mètres à compter de la limite séparative. De plus, la longueur d'appui sur limite séparative de toutes les constructions de l'unité foncière ne doit pas excéder le tiers du périmètre du terrain.

7.3 Dispositions applicables à la bande constructible principale et au-delà de celle-ci

7.3.1 Des retraits de construction peuvent être imposés

a. pour préserver un débouché piétonnier ou un débouché de voirie repéré aux documents graphiques,
b. pour préserver un espace boisé ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions.

7.3.2 Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

a. lorsqu'une servitude d'utilité publique ou une servitude privée ne permet pas une implantation en limite séparative ou lorsqu'une servitude de cour commune est établie en application de l'article L.451-1 du Code de l'urbanisme ;
b. pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
c. pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

7.3.3 Les polygones d'implantation

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions implantées à l'intérieur des polygones d'implantation repérés graphiquement. Dès lors que figurent, dans une zone ou un secteur de zone, des polygones d'implantation, les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement. Cette disposition ne s'applique ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transport en commun), voirie et stationnement.

7.3.4 Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

7.3.5 Les espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) doivent être implantées au-delà de ces espaces.

7.3.6 La Z.P.P.A.U.P des Gratte-Ciel

Dans le périmètre couvert par la ZPPAUP des Gratte-ciel, il convient de se référer aux dispositions particulières spécifiées dans le règlement de la ZPPAUP, ainsi qu'aux documents graphiques relatifs à cette dernière.

Article 8 UCV : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

a. Les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;
b. Les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
c. Les ouvrages ou terrasses extérieurs dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 0,60 mètre (1,20 mètre s'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol dans les conditions visées à l'article 12 du règlement de la zone concernée) ;
d. Les clôtures.

8.1 Règle générale

La distance en tout point d'une construction par rapport à une autre construction non accolée est au moins égale à la hauteur totale de la façade de la construction la plus haute, au même point, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

8.2 Dispositions particulières

8.2.1 Des prospects supérieurs peuvent être imposés pour préserver un espace boisé ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions.

8.2.2 Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées

a. pour l'extension ou la surélévation des constructions d'habitation existantes (dans la limite de R+1+combles) et des locaux destinés à l'activité commerciale, industrielle ou artisanale.
b. Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
c. Pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

8.2.3 Dans le cas d'un terrain desservi par au moins deux voies sur deux côtés opposés, si la profondeur de l'îlot entre deux voies est inférieure en tout ou en partie à 40 mètres, la distance en tout point d'une construction par rapport à une autre construction non accolée est limitée seulement à 4 mètres minimum.

8.2.4 Les polygones d'implantation

Dès lors que figurent, dans une zone ou un secteur de zone, des polygones d'implantation, les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement, dans le respect de la règle définie au 8.1. Cette disposition ne s'applique ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transport en commun), voirie et stationnement.

8.2.5 Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

8.2.6 Les espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) doivent être implantées au-delà de ces espaces.

8.2.7 La ZPPAUP des Gratte-ciel

Dans le périmètre couvert par la ZPPAUP des Gratte-ciel , il convient de se référer aux prescriptions complémentaires spécifiées dans le règlement de la ZPPAUP, ainsi qu'aux documents graphiques relatifs à cette dernière.

Article 9 UCV : Emprise au sol

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol :

a. les ouvrages extérieurs et les terrasses inférieurs à 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel (1,20 mètre lorsqu'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol dans les conditions visées à l'article 12 du règlement de la zone concernée). Ces hauteurs correspondent au niveau fini sur dalle, non compris la terre végétale et les clôtures ;

b. les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade.

c. les couvertures des rampes d'accès des parkings lorsque celles-ci ne sont pas incluses dans le bâtiment ;

9.1 Règle générale

Lorsque le terrain comporte des constructions ou parties de construction avec de la SHON édifiées au-delà de la bande constructible visée à l'article 7.1.2, l'emprise au sol de toutes les constructions ne peut excéder 50% de la surface du terrain.

9.2 Dispositions particulières

9.2.1 Les dispositions du 9.1. ne s'appliquent pas :

a. aux activités industrielles, artisanales ou commerciales ;

b. aux équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public.

9.2.2 Lors de changement de destination d'une construction existante, située au-delà de la bande constructible principale (sous réserve notamment de l'article 2), l'emprise au sol des constructions sur le tènement ne doit pas excéder 70%.

9.2.3 Les polygones d'implantation

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions implantées à l'intérieur des polygones d'implantation, repérés graphiquement.

Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation sont délimités aux documents graphiques, les constructions en superstructure ne sont autorisées qu'à l'intérieur de ces polygones.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées, dès lors qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter de plus de 5 % leur emprise au sol existant à la date d'approbation du PLU.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transport en commun), voirie et stationnement.

9.2.4 La ZPPAUP des Gratte-ciel

Le secteur couvert par la ZPPAUP des Gratte-ciel fait l'objet de prescriptions complémentaires concernant l'emprise des constructions. Il convient de se référer au règlement de la ZPPAUP ainsi qu'aux documents graphiques relatifs à cette dernière.

Article 10 UCV : Hauteur maximum des constructions

10.1 Hauteur maximale de façade

10.1.1 Prescription de la hauteur maximale des façades

Les documents graphiques distinguent la hauteur sur voie et la hauteur d'îlot.

- **La hauteur sur voie :**

La hauteur sur voie est indiquée, dans les documents graphiques.

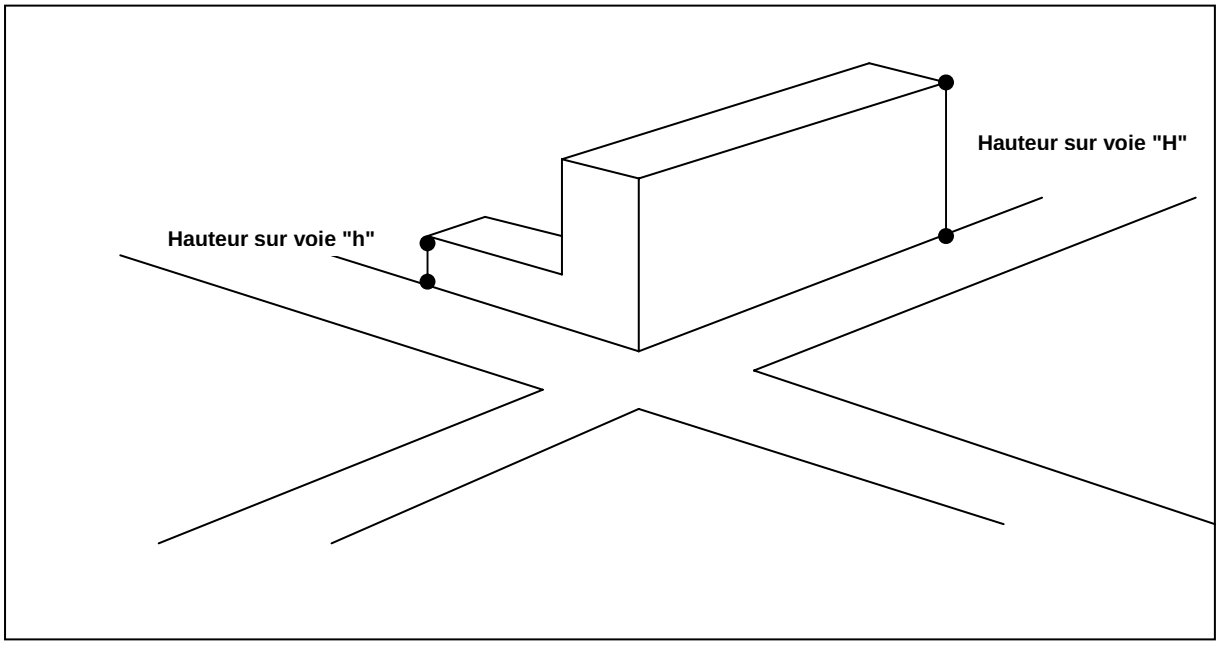
Elle s'applique à toute façade (ou portion de façade) d'une construction implantée dans la bande constructible principale, telle que définie à l'article 7.

A défaut d'indication graphique, elle est déterminée par rapport à la largeur de la voie concernée et selon le tableau ci-dessous, sans pouvoir excéder, dans ce cas, la hauteur d'îlot.

Largeur de voie	Hauteur sur voie (en mètres)
≤ 9	7
9,01 à 11	10
11,01 à 13	13
13,01 à 16	16
16,01 à 19	19
19,01 à 22	22
22,01 et plus	25

Lorsque la construction est édifiée à l'intersection de deux voies autorisant des hauteurs différentes, la hauteur sur voie la plus élevée peut être appliquée à l'autre voie sur une distance qui ne peut excéder l'épaisseur de la construction implantée le long de la voie autorisant la hauteur la plus importante :

Schéma à titre indicatif



Dans le cas où cette disposition ne peut être appliquée en raison de la configuration des terrains, la distance pourra être majorée, sans toutefois excéder 20 mètres, de façon à améliorer l'articulation des volumes.

Lorsqu'un terrain, traversant un îlot, donne sur deux voies opposées distantes de moins de 40 mètres, chaque hauteur sur voie s'applique respectivement sur la moitié de la profondeur du terrain.

- **La hauteur d'îlot :**

La hauteur d'îlot est indiquée dans les documents graphiques à l'intérieur des îlots. Elle s'applique aux façades (ou portions de façades) des constructions implantées au-delà de la bande constructible principale, telle que définie à l'article 7, ou en l'absence de bande constructible dans le cas de terrains dont aucune face n'est longée par une voie, et sous réserve des dispositions précédentes.

- **Dispositions particulières en présence d'un polygone d'implantation :**

Dès lors qu'une valeur chiffrée est inscrite à l'intérieur de l'emprise d'un polygone d'implantation, la hauteur maximale de façade des constructions est déterminée par cette valeur et se substitue aux hauteurs sur voie et d'îlot édictées dans les alinéas précédents.

10.1.2 Modalités de calcul de la hauteur de façade

10.1.2.1 Pour les constructions implantées à une distance inférieure ou égale à 3 mètres de la limite de référence

La hauteur maximale des façades est la différence d'altitude mesurée verticalement entre leur point le plus haut et le niveau altimétrique de la limite de référence.

Toutefois, dans le cas d'une construction implantée sur un terrain en pente, la façade prise en compte pour le calcul de la hauteur est celle donnant sur la limite de référence.

10.1.2.2 Pour les constructions implantées à une distance supérieure à 3 mètres de la limite de référence

La hauteur maximale des façades est la différence d'altitude, mesurée verticalement entre leur point le plus haut et le sol naturel avant travaux.

Dans tous les cas :

a. les éléments suivants ne sont pas pris en compte :

- les pignons dès lors qu'ils ne sont pas édifiés le long des voies visées à l'article 6 ;
- les cheminées, garde-corps ajourés, et ouvrages d'architecture décoratifs (jacobines, lucarnes, pergolas, etc.), répondant notamment aux conditions posées par l'article 11.

b. afin d'éviter des difficultés d'application de la règle, lorsque la limite de référence ou le terrain concernés est en pente, la façade des constructions est divisée en sections n'excédant pas 20 mètres de longueur, et la hauteur est mesurée seulement au milieu de chacune de ces sections.

10.1.3 Dispositions particulières

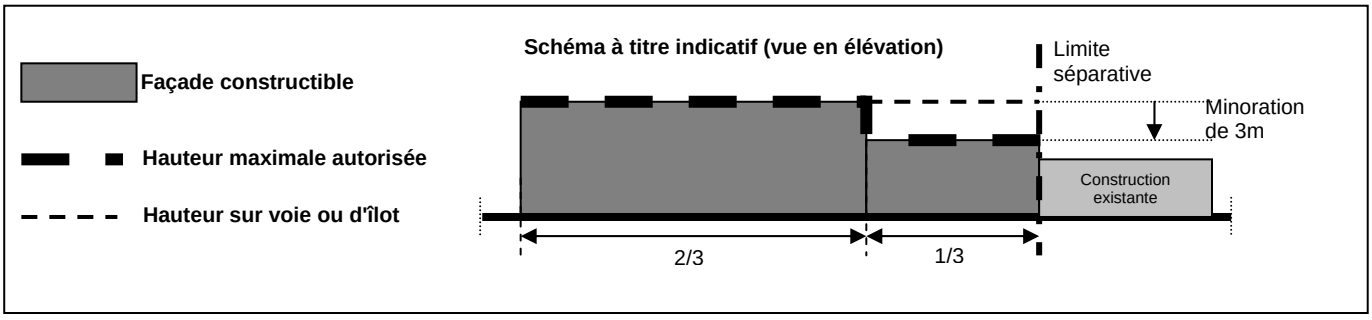
10.1.3.1 Modulation de la hauteur pour des motifs d'insertion dans l'environnement

a. Une hauteur inférieure ou supérieure aux prescriptions définies ci-dessus peut être imposée à tout ou partie de la construction, dans la limite de plus ou moins 3 mètres :

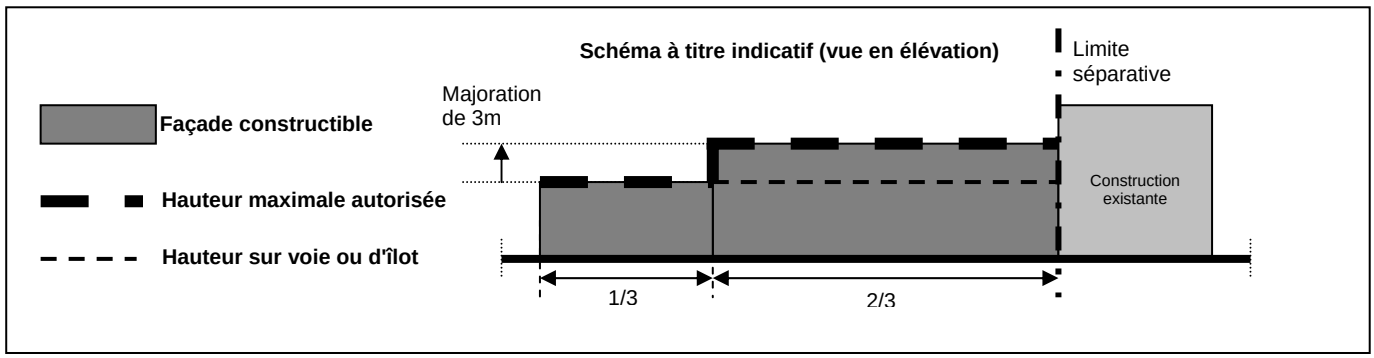
- pour mettre en harmonie la construction avec la hauteur des constructions implantées sur des terrains contigus ;
- en vue d'améliorer l'insertion paysagère du projet dans son environnement bâti ;
- dans le cas de constructions implantées le long des voies et places publiques sur un terrain situé en dénivelé par rapport à la voie ;
- dans le cas de constructions nécessitant des hauteurs de niveaux plus importantes (faux plafonds et autres équipements techniques), dès lors que le nombre de niveaux est inchangé ;
- dans le cas de travaux sur des constructions existantes ayant des hauteurs de niveaux plus importantes.

b. En cas d'accolement au mur pignon d'une construction existante, implantée en limite séparative, dans les conditions visées aux articles 6 et 7, les règles suivantes sont applicables :

- si la construction existante implantée en limite séparative présente une hauteur inférieure à la hauteur maximale autorisée, la hauteur maximale de la construction nouvelle est égale à la hauteur maximale autorisée minorée de 3 mètres, sur une longueur de façade au moins égale à 1/3 du linéaire bâti de la construction nouvelle.



- si la construction existante implantée en limite séparative présente une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée, la hauteur maximale de la construction nouvelle est égale à la hauteur maximale autorisée majorée de 3 mètres, sur une longueur de façade au plus égale aux 2/3 du linéaire bâti de la construction nouvelle.



10.1.3.2 Les dispositions des articles 10.1.1. et 10.1.2. peuvent ne pas être appliquées :

a. aux bâtiments publics exceptionnels à caractère monumental (exemple : édifices culturels, sportifs, etc.) ;

b. aux pylônes de transport d'énergie, sous réserve des dispositions de l'article 11 et du règlement de la ZPPAUP.

10.2 Les niveaux

10.2.1 Rez-de-chaussée

La hauteur du rez-de-chaussée des locaux d'activité de toute nature ne peut être inférieure à 3,50 mètres, lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles.

Il peut être imposé que la hauteur des rez-de-chaussée soit augmentée pour se mettre en harmonie avec la façade des constructions contiguës.

Le rez-de-chaussée est constitué par le premier niveau d'une construction dépassant, en tout ou partie, une hauteur de plus de 1,20 mètre du sol naturel. Toutefois, le rez-de-chaussée d'une construction affectée par un linéaire toutes activités ou artisanal et commercial doit être directement accessible depuis la rue et sur la totalité de la surface occupée par l'activité économique.

En outre, pour les terrains situés en contrebas de la limite de référence, les parties de construction situées au-dessous du niveau de rez-de-chaussée peuvent être affectées à des destinations autorisées dans la zone, dès lors qu'elles n'occupent pas plus d'un niveau.

10.2.2 Nombre maximum de niveaux inclus dans la hauteur de façade

Le nombre maximum de niveaux de la construction est déterminé selon le tableau ci-après:

Hauteur de façade autorisée (en mètres)	Nombre de niveaux
≤ 10	3
10,01 à 13	4
13,01 à 16	5
16,01 à 20,50	6
20,51 à 22	7
22,01 à 25	8
à partir de 25 mètres	un niveau supplémentaire par tranche de 3 mètres

Ne sont pas pris en compte dans le calcul ci-dessus :

a. les sous-sols dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 1,20 mètre (plancher supérieur compris) ;

b. le volume de couronnement défini au paragraphe 10.2.3. s'il répond aux conditions suivantes :

- la surface du plancher bas de ce volume ne doit pas se situer plus bas que 1 mètre en-dessous de la hauteur des façades ;
- ce volume de couronnement ne peut comporter plus d'un niveau habitable.

10.2.3 Le couronnement des constructions

Les constructions doivent s'inscrire dans un volume de couronnement limité, au-delà de la hauteur de façade, par des pans inclinés de pente 30°, et incluant le cas échéant les débords de toiture.

Au-delà du volume défini ci-dessus, seuls sont autorisés les cheminées, garde-corps ajourés, ainsi que les ouvrages d'architecture décoratifs (jacobines, lucarnes, pergolas, etc.), sous réserve des dispositions de l'article 11.

10.3 La ZPPAUP des Gratte-ciel

Le secteur couvert par la ZPPAUP des Gratte-ciel fait l'objet de dispositions complémentaires concernant la hauteur des constructions. Il convient de se référer au règlement de la ZPPAUP ainsi qu'aux documents graphiques relatifs à cette dernière.

Article 11 UCV : Aspect extérieur

Chaque construction nouvelle participe à la construction du paysage de la ville. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère.

Dans cet objectif, la demande de permis de construire doit s'appuyer sur un volet paysager complet, comportant notamment la description du paysage existant et exposant et justifiant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès, de ses abords (article R.421-2 du code de l'urbanisme).

Les bâtiments publics exceptionnels ayant le caractère de monuments pour la ville (exemple : édifices culturels, etc.) peuvent ne pas être soumis aux dispositions ci-après de l'article 11.

Au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme, certains secteurs de la zone font l'objet d'une orientation d'aménagement intitulée « périmètre d'intérêt patrimonial ».

Un permis de démolir est requis préalablement à la démolition d'un élément bâti inclus dans ce périmètre (en application notamment des articles L.430.2 et R.430-9 du Code de l'urbanisme).

Au sein de ces périmètres, les projets doivent prendre en compte les caractéristiques du quartier afin de s'inscrire dans son histoire, en harmonie avec les constructions existantes. Il convient de se référer aux orientations d'aménagement par quartier et par secteur du présent PLU.

Les constructions repérées comme éléments bâtis à préserver peuvent faire l'objet d'interventions mesurées dès lors qu'elles concourent à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments.

Ces travaux d'extension et d'aménagement doivent être conçus en évitant de dénaturer les caractéristiques constituant l'intérêt de l'élément bâti à préserver. Ils doivent notamment respecter les matériaux d'origine et concourir à la mise en valeur des détails existants, présentant un intérêt patrimonial (éléments de décor, garde-corps, grilles, clôtures…). Les adjonctions contemporaines sont admises lorsqu'elles participent à la mise en valeur de l'édifice.

La suppression d'ajouts dénaturant les constructions peut être imposée. Les démolitions partielles permettant une meilleure fonctionnalité des constructions sont autorisées, sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques structurelles, spatiales ou patrimoniales des constructions.

Le secteur couvert par la ZPPAUP des Gratte-ciel fait l'objet de dispositions complémentaires concernant l'aspect extérieur des constructions. Il convient de se référer au règlement de la ZPPAUP ainsi qu'aux documents graphiques relatifs à cette dernière.

11.1 Dispositions relatives aux façades

Les projets s'inscrivant dans un front urbain peuvent être soumis à des prescriptions obligeant à respecter l'ordonnancement des constructions environnantes, notamment le rythme du parcellaire ou de façades, les proportions des parties pleines (bandeaux, meneaux) par rapport aux baies.

Les projets présentant un mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des voies, et notamment aux abords des angles de rue peuvent être refusés.

La conception du rez-de-chaussée doit mettre en valeur les halls d'entrée, limiter l'impact des accès de service, et faire en sorte que tous les percements soient composés avec l'ensemble de la façade. En rez-de-chaussée, les murs pleins sont prohibés .

Un seul accès de véhicules par façade est autorisé. Lorsqu'ils se situent dans la construction, les accès de garages doivent être dans l'alignement du nu général du soubassement. Les soubassements des constructions donnant sur rue doivent être conçus avec des matériaux répondant particulièrement aux qualités de durabilité, de solidité et d'entretien.

A l'occasion du ravalement des façades, il peut être exigé que les modénatures et balcons d'origine soient maintenus, que les pierres de taille ne soient pas masquées. En outre, la préservation des devantures existantes peut être imposée en raison de leur intérêt esthétique ou historique.

Pour favoriser l'animation de la rue, les vitrines des commerces ne doivent pas comporter de système de fermeture opaque.

Il peut être exigé que les constructions permettent au moins une vue ou transparence visuelle sur les cœurs d'îlots arborés, notamment au niveau des halls d'entrée d'immeuble.

Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

11.2 Dispositions relatives aux ouvrages en saillie

11.2.1 Saillies horizontales en façade sur rue

Les dispositions suivantes sur les saillies en façade sur rue s'appliquent outre les dispositions plus restrictives pouvant figurer au règlement de voirie communautaire. Elles concernent les façades édifiées le long des voies telles que visées à l'article 6. En cas de marge de recul imposée dans les documents graphiques, celle-ci se substitue à la limite de la voie.

D'une façon générale, tout débord de façade en saillie sur le domaine public ne peut être situé en-dessous de 4,30 mètres de hauteur (à l'exception des vitrines et terrasses des commerces en rez-de-chaussée et des éléments décoratifs dont la saillie est inférieure à 16 cm de profondeur).

Dans tous les cas, indépendamment des dispositions ci-après, la répartition des saillies, leur regroupement ou leur limitation peut être imposé si le caractère des constructions avoisinantes le justifie, y compris les vitrines et terrasses des commerces en rez-de-chaussée.

a. Volumes habitables en encorbellement :

Les volumes habitables, construits en encorbellement par rapport à la rue, sont prohibés. Toutefois, cette règle peut faire l'objet d'adaptations pour permettre la réalisation d'ouvrages d'architecture ponctuels ou rythmés lorsque le caractère des constructions avoisinantes le justifie.

b. Balcons et surfaces extérieures non closes :

Afin de préserver la perception du front bâti, il peut être exigé que les balcons ou terrasses comportent des garde-corps fins et ajourés.

Le porte-à-faux des balcons et surfaces extérieures non closes est limité à :

- 0,60 mètre si la largeur de la rue est inférieure ou égale à 12 mètres ;
- 0,80 mètre si la largeur de la rue est supérieure à 12 mètres.

Dans les pans coupés situés aux angles de rue, le porte-à-faux maximum autorisé est celui correspondant à la rue la plus large.

11.2.2 Saillies horizontales des autres façades

Les saillies horizontales des volumes habitables par rapport aux autres façades, concernant les constructions implantées le long des voies, doivent s'inscrire dans la bande constructible. Cette réserve ne s'applique pas aux balcons.

11.3 Dispositions relatives à la toiture

La conception de la toiture selon la forme dominante dans l'environnement peut être imposée. Les locaux et installations techniques doivent impérativement être couverts. Ils sont soit compris dans le volume de couronnement, soit en l'absence de volume de couronnement en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu général de la façade et intégrés dans le traitement architectural du couronnement. Les ouvrages d'architecture décoratifs (jacobines, lucarnes, pergolas, etc.) et les baies de toiture peuvent être limités au regard du caractère des toitures du quartier.

11.4 Dispositions relatives aux clôtures et serrurerie

Lorsque des constructions neuves donnant en façade sur rue s'implantent en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit être réalisée dans le souci d'assurer le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public. En outre, les matériaux doivent conserver une tenue correcte dans le temps.

Par leur aspect, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les constructions avoisinantes.

Les clôtures implantées le long de la limite de référence doivent être constituées :

a. d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre ;
b. pour respecter une harmonie d'ensemble avec les clôtures avoisinantes, pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante, une clôture d'une hauteur différente ou d'une nature différente peut être autorisée ou imposée.

Les clôtures implantées le long des limites séparatives doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

Le long des voies constituant des belvédères , les clôtures doivent assurer une transparence pérenne afin de maintenir les vues panoramiques sur la ville.

Les différentes parties en serrurerie (clôtures, balcons, garde-corps) doivent être conçues dans un souci de cohérence.

11.5 Les ouvrages de télécommunication

Les ouvrages techniques de télécommunication doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité afin de s'intégrer au mieux à l'environnement.

Article 12 UCV : Stationnement

12.1 Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des destinations ou affectations respectives. En fin de calcul, lorsque le nombre de places de stationnement a :

a. une partie décimale inférieure ou égale à 0,5, il est arrondi au chiffre inférieur ;
b. une partie décimale supérieure à 0,5, il est arrondi au chiffre supérieur.

En cas de parkings mécanisés, chaque emplacement en superposition ou juxtaposition est comptabilisé comme un emplacement indépendant, avec un accès direct.

12.2 Nombre de places de stationnement requises

Lors de changements de destination ou de constructions nouvelles en lieu et place d'un parc de stationnement privé existant, il est exigé, outre la réalisation de places de stationnement liées à ces nouvelles affectations (application des normes « constructions nouvelles »), la réalisation d'une place de stationnement pour 50 m² de surface hors œuvre brute précédemment utilisée en parc de stationnement.

12.2.1 Pour les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes

12.2.1.1 Pour les constructions à destination d'habitation

Il est exigé :

- une place pour 75 m² de surface hors œuvre nette avec au minimum un emplacement indépendant par logement ;

Toutefois, pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat, seule la norme d'une place par logement est imposée.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

a. aux extensions des constructions d'habitation (y compris les combles) qui n'ont pas pour effet la création de logements supplémentaires ;

b. aux extensions des immeubles de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat jusqu'à une augmentation de 50% de la SHON existant avant le début des travaux.

12.2.1.2 Pour les constructions à destination industrielle, artisanale ou d'entrepôts et de services

Il est exigé au minimum une place pour 100 m² de surface hors œuvre nette.

Cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités existantes.

12.2.1.3 Pour les constructions à destination de bureaux

Le nombre minimum ou maximum de places de stationnement exigé est prescrit par le document graphique intitulé « stationnement bureaux périmètre d'influence lignes fortes transport collectif » ;

12.2.1.4 Pour les constructions à destination de commerce

Les dispositions suivantes s'appliquent à chaque unité commerciale ou à chaque service, et sans pouvoir excéder les limites édictées par l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

Il est exigé une place pour 75 m² de surface de vente, avec au minimum une place par commerce. Au-delà de 300 m², il est exigé une place par tranche de 30 m² supplémentaire.

12.2.1.5 Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, les résidences étudiantes, les foyers de jeunes et de travailleurs

Il est exigé au moins une place de stationnement pour 75 m² de la surface hors œuvre nette avec un minimum d'une place pour trois chambres.

12.2.1.6 Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et autres cas non prévus ci-dessus

Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

12.2.2 Pour les changements de destination

12.2.2.1 Règle générale

Le nombre d'emplacements exigible est obtenu en déduisant le nombre d'emplacements liés au précédent mode d'occupation (qu'ils aient été ou non réalisés) du nombre résultant de la nouvelle destination.

12.2.2.2 Dispositions particulières

Pour les habitations créées par changement de destination, situées dans la bande constructible principale :

a. comprenant 2 logements au plus, il est fait application de la règle posée au 12.2.2.1 ;
b. comprenant plus de 2 logements, il est fait application de la règle posée au 12.2.1.1 ;
c. comprenant des combles nouvellement affectés à du logement, il est fait application de la règle posée au 12.2.1.1.

Pour les habitations créées par changement de destination, situées au-delà de la bande constructible principale, il est fait application de la règle posée au 12.2.1.1.

12.3 Modalités de réalisation des aires de stationnement

Les places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol.

Cette disposition ne s'applique pas :

a. aux places existantes en surface et conservées dans le cas d'un changement de destination des constructions ;
b. aux constructions d'habitation comportant au plus deux logements ;
c. aux activités industrielles ou artisanales ;
d. aux places destinées au déchargement des camions, livraisons, ambulances ;
e. aux places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite ;
f. à la réalisation de parkings en silo ;
g. si le projet comporte 4 emplacements indépendants au moins dans une construction existante avec un seul accès, dans le respect des dispositions des articles 1 et 2.

Il peut être autorisé que la dalle de couverture d'un niveau de stationnement dépasse, du sol avant travaux, de 1,20 mètre au plus (correspondant au niveau fini sur dalle, non compris la terre végétale) :

a. soit lorsque le projet comporte plusieurs niveaux superposés de stationnement en sous-sol ;
b. soit lorsque le projet ne comporte qu'un seul niveau de stationnement en sous-sol, pour des motifs de protection archéologique ;
c. soit lorsqu'il s'agit d'un parking mécanisé.

Cette dalle de couverture doit alors être traitée en espace vert (sous réserve des dispositions relatives au traitement des retraits par rapport à la voie prévues à l'article 6).

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même pour des raisons techniques (nature du sous-sol, etc.) aux obligations posées par le présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (rayon de moins de 300 mètres) :

a. soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
b. soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées aux alinéas précédents, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue aux alinéas précédents, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par délibération du Conseil communautaire en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

12.4 Dispositions relatives aux livraisons et enlèvements de marchandises

Pour les constructions nouvelles à destination artisanale, commerciale, industrielle et d'entrepôts, le pétitionnaire doit prendre en compte l'impact des livraisons et des enlèvements de marchandises sur le domaine public, notamment en matière d'écoulement du trafic sur la voirie.

Si cela est nécessaire, des mesures doivent être prévues pour limiter ces nuisances (ex : réalisation d'aires de stationnement par le pétitionnaire sur un espace privé, etc.).

12.5 Dispositions relatives aux deux roues

Au moins un local ou emplacement couvert affecté aux deux roues et spécialement aménagé à cet effet doit être prévu :

a. pour les constructions nouvelles de bureaux et équipements recevant du public de plus de 500 m² de SHON ;
b. pour les constructions nouvelles d'habitation dont la hauteur excède R+2+combles. La surface totale de cet ou ces emplacement(s) ne peut alors être inférieure à 1% de la SHON des constructions projetées.

Ce local ou cet emplacement est :

a. situé de manière préférentielle en rez-de-chaussée de la construction, ou à défaut en 1er niveau de sous-sol ;
b. en cas de localisation en 1er niveau de sous-sol, situé dans le volume imparti au stationnement des véhicules ;
c. clos et ce, dans la mesure du possible, par des dispositifs ajourés ;
d. accessible facilement depuis la voie publique et, dans la mesure du possible, directement.

Article 13 UCV : Espaces libres et plantations

30% de la surface totale du terrain doivent être aménagés en espaces verts.

En outre, sauf en cas de changement de destination, le tiers au moins des espaces verts exigés doit être réalisé :

a. en pleine terre
b. d'un seul tenant
c. la localisation de ceux-ci doit permettre l'implantation et le développement d'arbres à haute tige.

Ne sont pas pris en compte les espaces verts situés dans l'emprise au sol des constructions.

Les dispositions précédentes de cet article ne s'appliquent pas :

a. aux extensions d'activités industrielles, artisanales ou commerciales ;
b. aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;

c. aux petits terrains inférieurs à 300 m² ;
d. aux parkings en silo ;
e. dans le cas de terrains faisant l'objet d'un polygone d'implantation délimité aux documents graphiques.

Toutefois, la partie de terrain non utilisée par les constructions, circulations, stationnement, doit être aménagée en espaces verts ou aires de jeux.

Lorsque des espaces verts sont réalisés sur dalle, ceux-ci doivent disposer au minimum de 0,40 mètre de hauteur de terre végétale (0,60 mètre s'ils comportent des arbustes).

Sur les aires de stationnement en surface, il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement.

Toute surface restant en pleine terre est plantée d'arbres à haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 40 m².

Les boisements doivent faire l'objet d'une composition paysagère.

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou le bassin d'infiltration) et conçus dans le respect des dispositions de l'article 4, sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement, doivent :

a. faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
b. être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts, de détente, de jeux…).

Les marges de recul et retraits des constructions par rapport à la voie doivent faire l'objet d'un traitement paysager cohérent sur l'ensemble du tènement et en harmonie avec le paysage de la rue.

Article 14 UCV : Coefficient d'occupation du sol

14.1 Règle générale

Lorsque le terrain comporte des constructions ou parties de constructions avec de la SHON édifiées au-delà de la bande constructible visée à l'article 7.1, le coefficient d'occupation du sol maximum de toutes les constructions est égal à 2.

En cas de division d'un terrain après la date d'approbation du PLU, il est fait application de l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme[1].

14.2 Dispositions particulières

14.2.1 Les dispositions du 14.1. ne s'appliquent pas :

a. aux activités industrielles, artisanales ou commerciales ;
b. aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

14.2.2 La ZPPAUP des Gratte-ciel

Dans le territoire couvert par la ZPPAUP des Gratte-ciel, il convient de se référer aux dispositions complémentaires spécifiées dans le règlement de la ZPPAUP, ainsi qu'aux documents graphiques relatifs à cette dernière.

[1] Voir lexique

ZONE UCZ

AVERTISSEMENT :

Les dispositions du règlement de zone s'appliquent sans préjudice des dispositions différentes pouvant être édictées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement par quartier ou secteur, avec lesquels les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles.

Article 1 UCZ
Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdits :

a. Les affouillements et exhaussements de sol, les dépôts et stockages de matériaux, non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone ;

b. Les aires de stockage et les aires de démolition de véhicules usagés ;

c. Les stationnements sous forme de boxes en surface ;

d. Le stationnement des caravanes isolées, le camping en dehors des terrains aménagés et l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs et de caravanes, dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements publics ou d'intérêt collectif ;

Rappel : en outre, certaines occupations ou utilisation du sol peuvent être interdites par des dispositions édictées dans d'autres chapitres du présent règlement.

Article 2 UCZ
Occupations et Utilisations du Sol admise sous conditions :

2.1 Règle générale

2.1.1 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination de **commerce de détail**, dès lors que leur surface de vente est au plus égale soit à 300 m² par unité de commerce, soit au seuil indiqué par les périmètres de polarité commerciale repérés aux documents graphiques.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

a. aux commerces liés à l'automobile, tels que ventes de véhicules, concessions automobiles, distribution de carburant...,

b. à l'extension des constructions à destination de commerce de détail, dans la limite totale de 30 % de la surface de vente existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

2.1.2 Les constructions, travaux ou ouvrages à destination **de bureaux,** dès lors que leur surface hors œuvre nette est inférieure à 5000 m², non compris les surfaces de bureaux existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Cette disposition n'est pas applicable le long des voies repérées aux documents graphiques comme **« axes tertiaires »**.

2.1.3 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination **industrielle, technique, scientifique ou artisanale,** sous réserve des dispositions du chapitre 2 du présent règlement.

2.1.4 Dès lors qu'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

a. **les affouillements ou exhaussements des sols ;**

b. **les dépôts de véhicules** susceptibles de contenir au moins 10 unités ;

c. les dépôts de matériaux.

2.1.5 **Les installations de caravanes** dès lors qu'elles sont liées soient à une aire d'accueil des gens du voyage, soit à une manifestation temporaire telle que foires ou marchés...

2.1.6 **Les constructions, travaux, ouvrages ou installations relatives aux équipements techniques liés à la sécurité,** aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transports publics et au stationnement des véhicules, dès lors qu'ils s'insèrent au tissu urbain environnant.

2.1.7 **Les garages destinés au stationnement de véhicules,** aménagés en rez-de-chaussée d'une construction existante dès lors :

a. qu'ils contiennent au moins 4 emplacements indépendants et un seul accès direct sur voie ;

b. que la construction ainsi aménagée ne soit pas grevée d'un linéaire « artisanal ou commercial » ou « toutes activité » repéré aux documents graphiques.

2.1.8 **Au-delà de la bande de constructibilité principale de la zone UCZ et du secteur de zone UCZ1, telle que définie à l'article 7 du présent règlement,** limitativement les constructions annexes ainsi que les travaux d'aménagement, de surélévation et d'extension mesurées, réalisés sur une construction existante ;

2.2 Règles particulières

Des dispositions particulières peuvent modifier les dispositions générales édictées par le présent règlement dans les cas suivants :

2.2.1 Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme :

- **« linéaires artisanaux et commerciaux »**, doit être obligatoirement affecté à des activités artisanales ou commerciales, ou cafés, ou restaurants, ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif ; sont interdits les bureaux et services autres que ceux mentionnés ci-dessus ;
- **« linéaires toutes activités »**, doit être obligatoirement affecté à des commerces, bureaux ou services, activités artisanales ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif ;

Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire et s'établi sur une profondeur minimale de 10 m à compter de la façade de la construction ; ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tel que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage…

2.2.2 Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés **dans le sous-secteur affecté d'un indice « p »,** ainsi que les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme, identifiées aux documents graphiques comme **« éléments bâtis à préserver »,** doivent être conçus pour contribuer à la préservation des caractéristiques culturelles, historiques ou écologiques des constructions ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétal visé organisant l'unité foncière ou le secteur.

2.2.3 Dans les secteurs pour lesquels des **polygones d'implantation** sont délimités aux documents graphiques, les constructions, travaux ou ouvrages doivent être implantés à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

Toutefois, cette règle n'est pas applicable :

a. aux constructions, travaux, ouvrages ou installations ne dépassant pas de plus de 0,60 mètre, le sol naturel ;
b. aux constructions, travaux, ouvrages ou installations relatives aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transports publics et au stationnement des véhicules ;
c. aux clôtures ;

En outre, pour les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme et situées à l'extérieur des polygones d'implantation, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées des constructions dans le respect des dispositions de l'article 9 du présent règlement.

2.2.4 Sur les **terrains urbains cultivés** inscrits aux documents graphiques, les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent être destinées à leur gestion et alors mises en valeur.

Rappel : certaines occupations ou utilisations du sol peuvent être soumises à des conditions particulières, édictées dans d'autres chapitres du présent règlement.

Article 3 UCZ
Accès et voirie

Cf. Chapitre 2 « dispositions communes ».

Article 4 UCZ
Desserte par les réseaux

Cf. Chapitre 2 « dispositions communes ».

Article 5 UCZ
Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 UCZ
Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

6.1 Définition

Le terme **« limite de référence »** utilisée dans le présent règlement désigné les limites :

a. des voies publiques ou privées ouvertes ou non à la circulation générale ;
b. des places ;
c. des emplacements réservés nécessaires à la création, à l'élargissement ou à l'extension desdites voies et places ;
d. des marges de recul dès lors que sont inscrites aux documents graphiques.

Toutefois, ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition, les servitudes de passage, les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.

6.2 Champs d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux seules constructions situées le long des limites de référence.

6.3 Modalités de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

a. Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre, ainsi que les parties enterrées de la construction.
b. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :
    - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égal à 0,60 mètre ;
    - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, ainsi que les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre.

6.4 Règles d'implantation

6.4.1 Règle générale

a. **Les constructions doivent être implantées dans le respect des dispositions du règlement de la ZPPAUP des gratte-ciel de Villeurbanne tel qu'annexé au PLU.**
b. **En l'absence de telles dispositions,** les constructions doivent être implantées sur la limite de référence ou en retrait de celle-ci, avec un minimum de 4 m.

6.4.2 Règles particulières

6.4.2.1 Prescriptions graphiques

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus, sont imposées dans les cas suivants :

a. Ligne d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. Polygones d'implantation

Dans les polygones d'implantation inscrits aux documents graphiques, les constructions ou parties de construction, travaux ou ouvrages dont la hauteur dépasse 0,60 m à compter du sol naturel, à l'exception des clôtures, doivent être implantés à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

c. Espace non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris des clôtures, doivent être implanté au-delà de ces espaces dans le respect des retraites imposées à l'article 6.4.1.

6.4.2.2 Autres prescriptions

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle générale, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin** ; elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrique des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **construction réalisée dans des secteurs ou des sous secteurs affectés d'un indice « p », ou protégée au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme** ; toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisme du terrain ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité**, notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés » ou sous la légende « espace végétalisés et à mettre en valeur »
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors que,, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** de la construction, telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle le notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article 7 UCZ
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Définitions

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fonds de parcelle, celles qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence constituent des limites séparatives latérales. La limite opposée à la limite de référence constitue une limite de fonds de parcelle. Dans l'acception courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration théorique en considérant comme limites latérales tout côté de terrains aboutissant à la limite de référence, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

7.2 Champ d'application

7.2.1 Les bandes de constructibilité

Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions ; elles sont mesurées parallèlement à la limite de référence définie à l'article 6.1 ou à la ligne d'implantation.

Elles s'appliquent de plein droit, par détermination du présent règlement dans la zone UCZ et, dans le secteur UCZ1, dès lors qu'elles font l'objet d'une inscription au document graphique de la ZPPAUP

Les règles d'implantation des constructions varient selon que ces dernières se situent :

→ zone UCZ :

- - dans la bande de constructibilité principale d'une profondeur de 15 m ;
- - ou au-delà de celle-ci.

→ secteur de zone UCZ1 :

- dans la bande de constructibilité principale d'une profondeur de 13 m, inscrite dans les documents graphiques de la ZPPAUP ;
- ou au-delà de celle-ci.

7.2.2 Les règles relatives aux bandes de constructibilité ne sont pas applicables :

a. en présence d'un plan masse ;

b. dans les polygones d'implantations figurant aux documents graphiques.

7.3 Modalités de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

b. **Ne sont pas compris dans le calcul du retrait** :

- les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égal à 0,60 mètre ;
- les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égal à 0,40 mètre ;
- les parties enterrées de la construction.

7.4 Règles d'implantation :

7.4.1 Règle générale

a. Zone UCZ et secteur de zone UCZ1

- dans la bande de constructibilité principale, les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre ;

- dans la bande de constructibilité secondaire, les constructions, travaux ou ouvrages admis à l'article 2 du règlement doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait de ces dernières, en cohérence avec l'implantation et les caractéristiques du bâti existant, des constructions avoisinantes et de la morphologie urbaine environnante.

- dans le secteur de zone UCZ1 et en l'absence de bande de constructibilité inscrite au document graphique de la ZPPAUP, les constructions doivent être implantées dans le respect des règles ci-après :

b. Limites latérales

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait de ces dernières. Dans le cas d'une implantation en retrait, ce dernier ne peut être inférieur au tiers de la construction projetée.

c. Limites de fonds de parcelle

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal au tiers de la construction projetée sans pouvoir être inférieur à 4 m.

7.4.2 Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont imposées dans les cas suivants :

a. ligne d'implantation

Dès lors qu'une **ligne d'implantation** est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

b. polygones d'implantation

Dans les **polygones d'implantation** inscrits aux documents graphiques, les constructions ou parties de construction, travaux ou ouvrages dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel, à l'exception des clôtures, doivent être implantés à l'intérieur de la délimitation de leur emprise, dans le respect des dispositions de l'article 7.4.1. pour les limites séparatives situées à l'intérieur du polygone.

c. espace non aedificandi

Dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris des clôtures, doivent être implanté au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article 7.4.1.

d. Prescriptions de continuité ou de discontinuité obligatoire

Dès lors que figurent aux documents graphiques :

- **une prescription de continuité obligatoire,** les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ; toutefois, dans les opérations d'ensemble, l'ordre continu des constructions peut être interrompu dès lors que ladite interruption autorise le débouché sur une voie publique ou privée de la desserte interne de l'opération projetée ;

- Une prescription de discontinuité obligatoire, les constructions doivent être implantées en ordre discontinu dans le respect des dispositions de l'article 7.4.1, qui ne lui sont pas contraires.

e. Plan masse

En présence d'un plan masse, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de son emprise ou dans le respect des emprises des constructions inscrites dans le plan masse.

7.4.3 Autres prescriptions

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **servitude de cour commune** établie en application de l'article L. 451-1 du code de l'urbanisme ;
- **servitude d'utilité publique ou servitude privée** ne permettant pas une implantation en limite séparative ;
- **-aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin ;** elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **constructions réalisées dans des secteurs ou des sous secteurs affectés d'un indice « p » ou protégées au titre de l'article L. 123 -1 -7° du code de l'urbanisme :** toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé organisant l'unité foncière ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels - arbre remarquable - » ou sous la légende « espace végétalisé à mettre en valeur » ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels,** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, que des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction,** tel qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment…) afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- **réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux,** à la voirie, aux voies ferrées de transports publics et au stationnement.

Article 8 UCZ
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Définition et modalités de calcul

La distance séparant les constructions non accolées implantées sur un même terrain, est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

a. **Sont compris dans le calcul du retrait** les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

b. **Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :**

- les débords de toiture, des lors que leur profondeur est au plus égal à 0,60 mètre ;
- les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égal à 0,40 mètre ;
- les parties enterrées de la construction ainsi que les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 mètre à compter du sol naturel.

8.2 Règles d'implantation

8.2.1 Règle générale

a. **Les constructions doivent être implantées dans le respect des dispositions du règlement de la ZPPAUP des gratte-ciel de Villeurbanne, tel qu'annexé au PLU.**

b. **En l'absence de telles dispositions**, les constructions en vis-à-vis doivent être implantées les unes par rapport aux autres à une distance au moins égale au tiers de la hauteur de la construction projetée.

8.2.2 Règles particulières

8.2.2.1 Prescriptions graphiques

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont imposées dans les cas suivants :

a. ligne d'implantation

Dès lors qu'une **ligne d'implantation e**st inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à la l'aplomb de cette ligne.

b. polygone d'implantation

Dans les **polygones d'implantations** inscrits aux documents graphiques, les constructions ou parties de construction, travaux ou ouvrages dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel, à l'exception des clôtures, doivent être implantés à l'intérieur de la délimitation de leur emprise, dans le respect des dispositions imposées à l'article 8.2.1 qui ne lui sont pas contraires.

c. espaces non aedificandi

Dès lors que des **espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implanté au-delà de ces espaces, dans le respect des dispositions imposées à l'article 8.2.1 qui ne lui sont pas contraires.

d. plan masse

En présence d'un plan masse, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de son emprise, ou dans le respect des emprises des constructions inscrites dans le plan masse.

8.2.2.2 Autres prescriptions

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante** implantée différemment de la règle fixée aux articles 8.2.1 et 8.2.2.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- **constructions réalisées dans des secteurs ou des sous secteurs affectés d'un indice « p » ou protégées au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme :** toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé organisant l'unité foncière ;
- **préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité** et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés ponctuels - arbre remarquable - », ou sous la légende « espace végétalisés à mettre en valeur » ;
- **préservation des vues et des dégagements visuels** dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, que des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- **dans le cas où l'une des constructions en vis-à-vis constitue une annexe**, tel que garages, abris de jardin ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif d**ont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;

- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux à la voirie, aux voies ferrées de transports publics et au stationnement.

Article 9 UCZ
Emprise au sol des constructions

9.1 Définition

9.1.1 L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale sur un plan horizontal :

a. **Sont compris dans l'emprise au sol des constructions** les balcons, oriels et les constructions annexes.

b. **Ne sont pas compris dans l'emprise au sol des constructions** :

- les débords de toiture, des lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
- les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ;
- les constructions ou parties de construction ayant une hauteur maximale de 0,60 mètre à compter du sol naturel.

9.1.2 Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre la superficie de l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain.

9.2 Champ d'application

Les dispositions édictées à l'article 9.3 ne sont pas applicables :

a. aux travaux d'aménagement, de surélévation ou d'extension réalisés :

- sur des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ayant une emprise au sol supérieur ou égal à celle définie à l'article 9.3 ci-après,

- ou sur des constructions situées à l'extérieur des polygones d'implantation, dès lors qu'ils ont pour effet d'augmenter l'emprise au sol existant à la date du plan local d'urbanisme de 5 % au plus ;

b. aux constructions, travaux ou ouvrages à destination commerciale, dès lors qu'ils sont situés en rez-de-chaussée des constructions et dans un périmètre de polarité commerciale ou le long des linéaires commerciaux ou toutes activités repérées aux documents graphiques.

c. aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;

d. aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transports publics, au stationnement et à la distribution d'énergie tel que pylônes, transformateurs.

9.3 Règle

9.3.1 Règle générale

Dans la zone UCZ et le secteur de zone UCZ1 en présence de bandes de constructibilité au document graphique de la ZPPAUP :

- **dans la bande de constructibilité principale** définie à l'article 7 du règlement, le coefficient d'emprise au sol maximum est de 100 % ;
- **au-delà de la bande de constructibilité principale**, le coefficient d'emprise au sol maximum est limité à l'emprise au sol des constructions existantes, augmentée de 10 %.

Dans le secteur de zone UCZ1, en l'absence de bande de constructibilité au document graphique de la ZPPAUP, le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

9.3.2 Règles particulières

9.3.2.1 Prescriptions graphiques

Des emprises au sol différentes de celles fixées ci-dessus sont imposées dans les cas suivants :

a. coefficient d'emprise au sol graphique

Lorsqu'un coefficient d'emprise au sol est inscrit aux documents graphiques, la valeur indiquée graphiquement se substitue à celles fixées ci-dessus.

b. polygone d'implantation

Dans les polygones d'implantation inscrits aux documents graphiques, l'emprise au sol maximale des constructions, à l'exception des clôtures, correspond à celle du polygone, dans le respect des lignes d'implantation.

c. espaces non aedificandi

Dans les espaces non aedificandi inscrits aux documents graphiques, aucune construction, y compris les parties enterrées, mais à l'exception des clôtures, ne peut y être implantée.

d. plan masse

En présence d'un plan masse, l'emprise au sol des constructions doit :

- lorsqu'elle est imposée correspondre à celle délimitée au plan masse ;
- lorsqu'elle est maximale s'inscrire à l'intérieur de celle délimitées au plan masse.

Article 10 UCZ
Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est déterminée par trois règles (hauteur des façade, enveloppe maximale et nombre de niveaux) qui s'appliquent concomitamment ; **des dispositions différentes ou complémentaires peuvent être édictées par le règlement de la ZPPAUP des gratte-ciel de Villeurbanne qui se substituent alors, en tout ou partie, aux règles de droit commun.**

10.1 Hauteur maximale de façade :

10.1.1 Définition et modalités de calcul

Les modalités de calcul de la hauteur maximale de façade sont différentes selon l'implantation de la construction par rapport à la limite de référence :

10.1.1.1 pour les constructions implantées à une distance inférieure ou égale à 3 mètres de la limite de référence, la hauteur maximale des façades est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point le plus haut de la façade et la hauteur altimétrique de la limite de référence au droit de ce point.

Toutefois dans le cas d'une construction implantée sur un terrain en pente, la façade prise en compte pour le calcul de la hauteur est celle donnant sur la limite de référence.

10.1.1.2. pour les constructions implantées à une distance supérieure à 3 mètres de la limite de référence, la hauteur maximale des façades est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point le plus haut de la façade et le sol naturel avant travaux.

Lorsque la limite de référence où le terrain considéré est en pente suffisante, la face des constructions est divisée en section n'excédant pas 20 mètres de longueur, et la hauteur mesurée uniquement au milieu de chacune de ces sections.

Sont exclus du calcul de la hauteur :

a. les pignons, dès lors qu'ils ne sont pas édifiés le long de la limite de référence définie à l'article 6.1 ;
b. les ouvrages techniques, tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseur, éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 11.

10.1.2 Règle générale

La hauteur de façade

La règle de hauteur de façade est différente selon que la construction se situe :

a. dans une bande de 15 mètres mesurée perpendiculairement à la limite de référence ; il s'agit alors de la **hauteur sur voie** ; la hauteur sur voie s'applique à toute façade ou portion de façade d'une construction implantée dans ladite bande.
b. au-delà de la bande de 15 mètres définie ci-dessus ; il s'agit alors de la **hauteur d'îlot** ; la hauteur d'îlot s'applique aux façades ou portions de façade des constructions implantées au-delà de la bande de 15 mètres définis ci-dessus ;
   - **La hauteur sur voie est indiquée aux documents graphiques**. En l'absence de prescriptions graphiques, elle est déterminée par rapport à la largeur de la voie concernée et selon les dispositions contenues dans le tableau ci-dessous, sans pouvoir excéder celle fixée pour la hauteur d'îlot.

Largeur de voie	Hauteur sur voie (en mètres)
≤ 9	7
9,01 à 11	10
11,01 à 13	13
13,01 à 16	16
16,01 à 19	19
19,01 à 22	22
22,01 et plus	25

Lorsque la construction est édifiée à l'intersection de deux voies autorisant des hauteurs différentes, la hauteur la plus élevée peut être appliquée sur l'autre voie sur une distance qui ne peut excéder l'épaisseur de la construction implantée le long de la voie autorisant la hauteur la plus importante.

Dès lors que cette disposition ne peut être appliquée du fait de la configuration particulière du terrain d'assiette de la construction, la distance ci-dessus indiquée pourra être majorée sans toutefois pouvoir excéder 20 mètres, de façon à améliorer l'articulation des volumes.

Lorsqu'un terrain, traversant un îlot, donne sur deux voies opposées distantes de moins de 40 mètres, chaque hauteur sur voie s'applique respectivement sur la moitié de la profondeur du terrain.

- **La hauteur d'îlot est indiquée aux documents graphiques, à l'intérieur de la délimitation de l'emprise de ces îlots.**

10.2 Le couronnement

Les constructions doivent s'inscrire dans un volume de couronnement délimité par des plans inclinés de pente un pour deux dont l'accroche se situe au point le plus haut de la façade , selon les hauteurs de façade autorisées au paragraphe 10.1 et incluant le cas échéant les déborde toiture.

Un couronnement différent peut être autorisé ou imposé dès lors qu'il est justifié par la volumétrie des constructions limitrophes.

La forme du couronnement doit satisfaire aux dispositions définies, le cas échéant, à l'article 11.

Au-delà du volume enveloppe défini ci-dessus, seuls sont autorisés les ouvrages tels que cheminées, garde corps ajourés et ouvrages d'architecture décoratifs, dans les conditions définies, le cas échéant, à l'article 11 ; les installations techniques doivent être incluses dans le volume enveloppe et être couverte.

10.3 Les niveaux

1.1.1 10.3.1 Définitions

Un niveau est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher qui lui est immédiatement supérieur.

Un rez-de-chaussée est le premier niveau d'une construction, dépassant en tout ou partie, de plus de 1,20 m du sol naturel.

Le couronnement est défini au paragraphe 10.2 ci-dessus.

1.1.2 10.3.2 Nombre de niveaux en façade

Le nombre maximum de niveaux, y compris les rez-de-chaussée, pouvant être réalisés est défini par rapport à la hauteur de la façade autorisée et selon le tableau ci-après :

Hauteur de façade autorisée (en mètres)	Nombre de niveaux
≤ 10	3
10,01 à 13	4
13,01 à 16	5
16,01 à 20,50	6
20,51 à 22	7
22,01 à 25	8
à partir de 25 mètres	un niveau supplémentaire par tranche de 3 mètres

Ne sont pas compris dans le calcul des niveaux :

a. les sous-sols dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 1 m 20 (niveau supérieur de la dalle) ;

b. le niveau situé dans le volume de couronnement défini ci-dessus, dès lors :

- que la surface du plancher bas de ce volume ne se situe pas plus bas que 1 mètre en dessous de la hauteur de façade ;
- que ce volume de couronnement ne comporte pas plus d'un niveau habitable.

Il peut être imposé que la hauteur des rez-de-chaussée soit augmentée pour se mettre en harmonie avec la façade des constructions contiguës.

Pour les terrains situés en contrebas de la limite de référence, les parties de construction situées en dessous du niveau de rez-de-chaussée peuvent être partiellement affectés à une destination autorisée dans la zone, dès lors qu'elles n'occupent pas plus d'un niveau.

10.4 Règles particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente** de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **constructions, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées** réclament des hauteurs plus importantes ;
- **constructions insérées au sein de constructions d'une hauteur différente** de celles fixées ci-dessus afin de garantir un épannelage harmonieux ;
- **prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette,** telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion harmonieuse dans le site ;
- **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou les conditions de fonctionnement nécessitent une hauteur différente ;
- **réalisation d'équipements techniques** liés à la sécurité, aux différents réseaux à la voirie et au stationnement

10.5 Plan masse

En présence d'un plan masse, la hauteur imposée ou maximale des constructions est indiquée au plan masse.

Article 11 UCZ
Aspect extérieur des constructions

Rappel de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme : « Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales ».

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques dominantes de la zone et être réalisé conformément aux dispositions du règlement de la ZPPAUP des gratte-ciel, tel qu'annexé au PLU.

Article 12 UCZ
Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement requises est différent selon la destination des constructions réalisées ; soit un nombre minimum de places de stationnement est requis, soit un nombre maximum est imposé.

12.1 Modalité du calcul du nombre de places de stationnement

Le décompte des places de stationnement est différent selon la nature de l'opération envisagée ; il s'effectue selon les modalités suivantes :

- **pour les constructions nouvelles et les reconstructions**, le nombre de places de stationnement requis et celui prévu à l'article 12.2 ci-après ;
- **pour les aménagements, extension ou surélévation, les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface hors-œuvre nette ou de la capacité, en tenant compte du nombre de places excédentaires pour la construction existante, au regard de la norme exigée ;**
- **pour les changements de destination ou d'affectation**, le nombre de places exigibles prend en compte uniquement la différence de normes entre les deux destinations ou affectations.
- **lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations**, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des destinations ou affectations respectives ;
- **en fin de calcul**, l'arrondi s'effectue à la valeur inférieure lorsque la partie décimale du résultat est au plus égal à 0, 5 et à la valeur supérieure lorsque la partie décimale du résultat est supérieure à 0, 5.
- **en cas de parking mécanisé**, chaque emplacement superposition de juxtaposition est comptabilisé comme un emplacement indépendant, avec accès direct.

12.2 Règles relatives au stationnement des véhicules automobiles

12. 2.1-Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé une place pour 75 m² de la surface hors œuvre nette avec, au minimum, un emplacement indépendant par logement.

Toutefois, pour les logements locatifs financés par des prêts aidés par l'État conformément à l'article L.421-3-9° du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une place par logement.

12.2.2 Pour les constructions à destination industrielle, artisanale, scientifique, technique ou d'entrepôts et de services, il est exigé au minimum une place pour 100 m² de la surface hors œuvre nette ; cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités existantes.

12.2.3 Pour les constructions à destination de bureaux, le nombre minimum ou maximum de places de stationnement exigé est prescrit par le document graphique intitulé « stationnement bureau périmètre d'influence lignes forte de transports collectifs » ;

12.2.4 Pour les constructions à destination de commerce, les dispositions ci-après s'appliquent à chaque unité commerciale, sans pouvoir excéder les limites édictées par l'article L. 421 - 3 code de l'urbanisme :

- une place pour 75 m² de la surface de vente avec au minimum une place par commerce ;
- pour les constructions dont la surface de vente excède 300 m², une place par tranche de 30 m² supplémentaires au-delà de ce seuil est exigée.

12.2.5 Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, les résidences étudiantes, les foyers de jeunes et de travailleurs, il est exigé au moins une place de stationnement pour 75 m² de la surface hors œuvre nette, avec un minimum de une place pour trois chambres.

12.2.6 Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et les autres destinations ou affectations non prévues ci-dessus, le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés.

12.2.7 Règles particulières

12.2.7.1 Maintien des capacités de stationnement existantes

Lors de changements de destination ou de construction nouvelle en lieu et place d'un parc de stationnement privé existant, il est exigé, outre la réalisation de places de stationnement lié à ces nouvelles affectations (application des normes « constructions nouvelles »), la réalisation d'une place de stationnement pour 50 m² de la surface hors œuvre brute précédemment utilisée en parc de stationnement.

12.2.7.2 Pour les habitations créées par changements de destination :

- Dès lors que les travaux n'ont pas pour effet de créer plus de deux logements, aucune place de stationnement est exigée ;
- Dès lors que les travaux ont pour effet la création de plus de deux logements il est fait application de la règle ci-dessus pour la totalité des logements créés.

12.3 Modalités de réalisation des aires de stationnement :

Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Les places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol.

Cette disposition ne s'applique pas :

a. aux places existantes en surface est conservée dans le cadre d'un changement de destination des constructions ;
b. aux activités industrielles ou artisanales ;
c. aux places destinées au déchargement des camions, livraisons, ambulances ;
d. aux places de stationnement destiné aux personnes à mobilité réduite ;
e. aux garages en silo ;
f. dès lors que le projet comporte quatre emplacements indépendants au moins dans une construction existante, avec un seul accès.

Lorsque le projet comporte un ou plusieurs niveaux superposés de stationnement en sous-sol, ou lorsqu'il s'agit d'un parking mécanisé, la dalle de couverture du niveau supérieur (hors terre végétale), le dépassement du sol naturel avant travaux peut être admis, dans la limite de 1,20 mètre.

La surface des dalles de couverture de stationnement en sous-sol doit faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale de qualité.

Les aires de stationnement aménagé en surface doit faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même pour des raisons techniques, d'ordre architectural ou urbanistique, aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

a. soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
b. soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées aux alinéas précédents, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.6 Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

À défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par délibération du Conseil communautaire en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

12.7 Livraison et enlèvement des marchandises

Pour les constructions, travaux ou ouvrages à destination industrielle, artisanale, scientifique, technique, commerciale et d'entrepôt, le pétitionnaire doit prendre en compte l'impact des livraisons et des enlèvements de marchandises sur le domaine public notamment en matière d'écoulement du trafic sur la voirie routière et prendre toutes mesures nécessaires pour en limiter les effets nuisants (réalisation d'aires de stationnement par le pétitionnaire sur un espace privé, etc.).

12.8 Règles relatives au stationnement des deux-roues

Un local collectif ou un emplacement couvert affectés aux deux-roues doit être prévu :

a. pour les constructions à destination d'habitation dont la hauteur excède R + 2 + combles ; la surface totale de ce ou ces emplacements ne peut être inférieure à 1 % de la surface hors œuvre nette des constructions projetées.
b. pour les constructions à destination de bureaux et les établissements recevant du public de plus de 500 m² de surface hors œuvre nette.

Les locaux et emplacements des deux-roues réalisés dans des constructions à destination d'habitation doivent être localisés soit en rez-de-chaussée de la construction, soit à défaut au premier niveau de sous-sol, clos préférentiellement par des dispositifs ajourés, aménagés à cette fin exclusive et directement accessibles depuis le domaine public.

Article 13 UCZ
Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

13.1 Objectifs

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre ces aménagements doivent :

- tenir compte de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée.
- de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
- la situation du bâti sur le terrain afin de constituer un accompagnement.

13 2 Paysagement des espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupé par l'emprise des constructions telle qu'elle est définie à l'article 9 du présent règlement, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

Ce traitement paysager doit être réalisé dans les conditions suivantes : les espaces libres doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale, en quantité et qualité suffisante.

En outre, ils doivent être réalisés conformément aux dispositions du règlement de la ZPPAUP des gratte-ciel de Villeurbanne, annexé au présent PLU.

13.3 Règles particulières

13.3.1 Espace non aedificandi et préservation des vues

Dans les espaces non aedificandi ou dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager doit être conçu pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.

13.3.2 Plan masse

En présence d'un plan masse, les aménagements paysagers et les plantations doivent être réalisés dans le respect ou en compatibilité avec les indications figurant au plan masse. Dans le cas où de telles indications ne figurent pas au plan masse, il y a lieu d'appliquer les dispositions du paragraphe relatif aux paysagement des espaces libres.

13.4 Ensembles à protéger

13.4.1 Espaces boisés classés

Au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Conformément à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

13.4.2 Les plantations sur le domaine public

Les plantations sur le domaine public localisées aux documents graphiques doivent être préservées. À ce titre, tous les travaux susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être mis en œuvre qu'à la double condition de poursuivre un objectif d'intérêt général et de compenser dans la mesure du possible les sujets abattus, dès lors que cette compensation est compatible avec les travaux projetés.

13.4.3 Les espaces végétalisés à mettre en valeur

Les espaces végétalisés à mettre en valeur, localisés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une mise en valeur.

À ce titre les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée, pour partie au moins, par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec le maintien des espaces végétalisés à mettre en valeur localisée aux documents graphiques.

Article 14 UCZ
Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE UI

AVERTISSEMENT :

Les dispositions du règlement de zone s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être édictées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement par quartier ou par secteur (avec lesquelles les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles).

Article 1 UI : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont notamment interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a. les affouillements et exhaussements de sols non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone ;
b. les stationnements sous forme de boxes en surface ;
c. le stationnement des caravanes isolées, le camping en dehors des terrains aménagés et l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs et de caravanes, dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements publics ou d'intérêt collectif.
d. **dans le secteur UIb**, sont en outre interdits :
   - les constructions, travaux, ouvrages à destination d'entrepôts ;
   - les constructions, travaux, ouvrages, à destination d'hébergement hôtelier ;
   - les constructions, travaux, ouvrages, à destination de restauration ;
   - les constructions, travaux, ouvrages à destination de commerces de gros et de commerces liés à l'automobile ;
   - les constructions, travaux, ouvrages à destination de dépôts de matériaux et de matériel.

Il est rappelé également que certaines occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou limitées au regard des dispositions des autres chapitres du présent règlement.

Article 2 UI : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont limitativement admises, les occupations et utilisations du sol ci-dessous énoncées dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

2.1 <u>Dans la zone UI :</u>

2.1.1 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'activité économique (industrielle, technique, scientifique, artisanale, bureaux, services…).

2.1.2 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'entrepôt et de commerce de gros.

2.1.3 Les constructions, travaux ou ouvrages à destination d'hébergement hôtelier et de restauration.

2.1.4 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif compatibles avec la vocation de la zone.

2.1.5 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination de commerce de détail lorsqu'il s'agit :

a. soit de constructions à destination commerciale dont la surface de vente affectée à chaque unité de commerce est au plus égale à 100 m² ;
b. soit de dépôts vente, compte tenu de leur surface de vente importante à l'air libre, (tels que vente de matériaux de constructions, location de matériel, jardinerie…) ;
c. soit de commerces liés à l'automobile, tels que lavage de voiture, vente de véhicules, concession automobile, distribution de carburant... .

2.1.6 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'habitation et leurs annexes (tels que garage, abris de jardin…), à condition qu'ils soient destinés :

- au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des activités autorisées ;
- à l'hébergement des usagers d'un équipement public ou d'intérêt collectif dont l'objet, la nature et les conditions de fonctionnement supposent leur logement à proximité.

2.1.7 Les travaux d'extension, jusqu'à R+1+Combles, réalisés sur des constructions à destination d'habitation existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

2.1.8 La reconstruction des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme après démolition volontaire, dès lors que leur surface hors œuvre nette (SHON) est au plus égale à celle détruite.

2.1.9 Les installations de caravane dès lors qu'elles sont liées soit à une aire d'accueil des gens du voyage, soit à une manifestation temporaire (ex. : marché, foire…).

2.1.10 Les constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transports en commun), voirie et stationnement, dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage.

2.1.11 Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation sont délimités aux documents graphiques, les constructions en superstructure ne sont autorisées qu'à l'intérieur de ces polygones. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées, dès lors qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter leur emprise au sol existante de plus de 5 %. Ces dispositions ne s'appliquent ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transports en commun), voirie et stationnement.

2.2 <u>Dans les secteurs UIa et UIb :</u>

Sous réserve des dispositions édictées à l'article 1 :

2.2.1 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations autorisés dans la zone UI, sous réserve des conditions complémentaires suivantes :

2.2.1.1 dans les secteurs UIa et UIb, les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination de bureaux :

a. soit nécessaires au fonctionnement d'une activité artisanale, industrielle, scientifique ou technique exercée sur le site ;

b. soit situés le long des « alignements de bureaux » repérés aux documents graphiques lorsque ces bureaux sont compris dans la réalisation d'un ensemble économique où l'emprise au sol des activités industrielles ou artisanales couvrent au moins un tiers de la superficie du terrain ;

c. soit situés le long des axes repérés dans les documents graphiques comme « axes tertiaires ».

2.2.1.2 dans le secteur UIb, les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination de commerce :

a. soit si la surface de vente est au plus égale au seuil indiqué par les périmètres de polarité commerciale repérés aux documents graphiques ;

b. soit si elles sont d'une part l'annexe d'une activité de production exercée sur le site et d'autre part n'excèdent pas 100 m² de surface de vente.

Il est rappelé également que certaines occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des conditions particulières au regard des dispositions des autres chapitres du présent règlement.

Article 3 UI : Accès et voirie

Il convient de se référer aux dispositions du chapitre 2 du présent règlement.

Article 4 UI : Desserte par les réseaux

Il convient de se référer aux dispositions du chapitre 2 du présent règlement.

Article 5 UI : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 UI : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Le terme « limite de référence » désigne les limites :

a. des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ;
b. des places ;
c. des emplacements réservés destinés à la création, à l'élargissement ou à l'extension des dites voies et places ;
d. des marges de recul, dès lors qu'elles sont inscrites dans les documents graphiques ;

Toutefois ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition les servitudes de passage et les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

a. les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;
b. les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
c. les clôtures ;

6.1 Règle générale

L'implantation de la construction doit prendre en compte l'implantation des autres constructions, leur volumétrie, la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

Lorsqu'elles se situent dans un tissu urbain bâti en bordure de voie, les constructions projetées ayant une façade donnant sur la voie doivent s'implanter dans le prolongement visuel des fronts bâtis et des murs existants.

6.2 Dispositions particulières

6.2.1 Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

a. lorsque les constructions projetées ne s'inscrivent pas dans un tissu urbain dense, constitué et ordonné ;
b. lorsque, pour des raisons liées à la nature des activités, les constructions ne peuvent comporter des volumes, ou des façades en harmonie avec l'ordonnancement de la rue. Les constructions doivent alors s'implanter en retrait. Ce retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager en vue de diminuer l'impact visuel des constructions projetées dans le tissu urbain ;
c. pour préserver un espace boisé classé, un boisement ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions ;
d. pour les travaux d'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
e. pour les installations et ouvrages techniques ;
f. pour les équipements publics ou d'intérêt collectif en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
g. pour les constructions dont la longueur de façade sur voie excède 40 mètres.

6.2.2 Le traitement des retraits par rapport à la voie

Lorsqu'une construction peut s'implanter en retrait, aucune partie du sous-sol de cette construction, dépassant du sol naturel (notamment les gaines de ventilation), n'est autorisée dans la bande de retrait.

6.2.3 Les polygones d'implantation

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions implantées à l'intérieur des polygones d'implantation repérés graphiquement. Dès lors que figurent, dans une zone ou un secteur de zone, des polygones d'implantation, les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement. Cette disposition ne s'applique ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial, et de transport en commun), voirie et stationnement.

6.2.4 Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

6.2.5 Les espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées doivent être implantées au-delà de ces espaces.

6.2.6 La ZPPAUP des Gratte-Ciel

Dans le périmètre couvert par la ZPPAUP des Gratte-Ciel, il convient de se référer aux dispositions complémentaires spécifiées dans le règlement de la ZPPAUP, ainsi qu'aux documents graphiques relatifs à cette dernière.

Article 7 UI : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

a. les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;
b. les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
c. les ouvrages ou terrasses extérieurs dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 0,60 mètre (1,20 mètre s'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol dans les conditions visées à l'article 12 du règlement de la zone concernée) ;
d. les clôtures.

7.1 Règle générale

7.1.1 Le prospect des constructions par rapport aux limites séparatives doit être au moins égal en tout point au tiers de la hauteur totale de la façade de la construction projetée en ce point, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

7.1.2 Les constructions sont implantées en ordre continu :

- **Pour l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UIa et UIb :**
  - lorsque figure aux documents graphiques une prescription de continuité obligatoire, les constructions ou parties de construction nouvelles édifiées dans une bande de 20 mètres par rapport à la limite de référence doivent s'implanter en ordre continu aux endroits prévus par les indications graphiques. Toutefois, dans les opérations d'ensemble, l'ordre continu des constructions peut être interrompu dès lors que ladite interruption autorise le débouché sur une voie publique ou privée de la desserte interne à l'opération projetée.
- **Pour les secteurs UIa et UIb :**
  - le long des alignements de bureaux et des axes tertiaires repérés sur les documents graphiques, seules les constructions de bureaux doivent s'implanter en ordre continu d'une limite latérale de propriété à l'autre et dans la bande constructible. Toutefois, dans les opérations d'ensemble, l'ordre continu des constructions peut être interrompu dès lors que ladite interruption autorise le débouché sur une voie publique ou privée de la desserte interne à l'opération projetée.
  - La profondeur de la bande constructible, mesurée perpendiculairement à la limite de cette voie, est fixée à :
    - 15 mètres pour les alignements de bureaux ;

- 25 mètres pour les axes tertiaires. Au contact de chaque construction voisine, il peut être imposé que la bande constructible soit limitée à l'épaisseur de la construction contiguë, sur une distance égale au tiers de la hauteur de la construction projetée, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Toutefois, il ne peut être imposé que la bande constructible soit inférieure à 15 mètres.

- **En cas d'implantation en ordre continu :**
  - le prospect par rapport à la limite séparative opposée à l'alignement s'applique ;
  - les constructions ou parties de constructions réalisées au-delà de la bande constructible de 20 m, doivent respecter la règle générale (paragraphe 7.1.1).

7.1.3 La règle d'implantation en ordre continu ci-dessus n'est pas imposée :

- si le terrain présente une longueur de façade sur voie supérieure à 40 mètres, de façon à introduire des rythmes dans les parties de constructions par des retraits ou des percées visuelles.

- **dans les secteurs UIa et UIb :**
  - de part et d'autre d'une limite séparative latérale comportant déjà d'un côté une construction sur rue en bon état, implantée en retrait par rapport à la limite. La façade projetée en vis-à-vis de ce retrait pourra également s'implanter en respectant un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite séparative ;
  - lorsque des activités sont également implantées en cœur d'îlot, le linéaire de construction peut être interrompu pour permettre les accès de véhicules dans le terrain. Dans ce cas, le traitement du portail et du mur d'enceinte doit être conçu de façon à assurer la continuité visuelle de l'emprise bâtie par rapport au domaine public.

7.2 Dispositions particulières

7.2.1 Il peut être imposé des retraits de construction :

a. pour préserver un débouché piétonnier ou un débouché de voirie repéré aux documents graphiques,

b. pour préserver un espace boisé ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions.

7.2.2 Les règles de prospect définies au paragraphe 7.1.1 ne sont pas imposées :

- aux faces de la construction projetée contiguës au mur pignon d'une construction existante, implantée en limite séparative, sous réserve des règles visées à l'article 10 ;
- aux seules parties des constructions dont la hauteur en limite de propriété est inférieure ou égale à 3,5 mètres, ou 5 mètres s'il s'agit d'activités industrielles, artisanales ou commerciales, et situées dans une bande de 4 mètres à compter de la limite séparative. De plus, la longueur d'appui sur limite séparative de toutes les constructions de l'unité foncière ne doit pas excéder le tiers du périmètre du terrain ;

7.2.3 Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- lorsqu'une servitude d'utilité publique ou une servitude privée ne permet pas une implantation en limite séparative ou lorsqu'une servitude de cour commune est établie en application de l'article L.451-1 du Code de l'urbanisme ;
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
- pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

7.2.4 Les polygones d'implantation

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions implantées à l'intérieur des polygones d'implantation repérés graphiquement. Dès lors que figurent, dans une zone ou un secteur de zone, des polygones d'implantation, les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement. Cette disposition ne s'applique ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transport en commun), voirie et stationnement.

7.2.5 Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

7.2.6 Les espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) doivent être implantées au-delà de ces espaces.

7.2.7 La ZPPAUP des Gratte-Ciel

Dans le périmètre couvert par la ZPPAUP des Gratte-Ciel, il convient de se référer aux dispositions complémentaires spécifiées dans le règlement de la ZPPAUP, ainsi qu'aux documents graphiques relatifs à cette dernière.

Article 8 UI : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

a. Les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;
b. Les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
c. Les ouvrages ou terrasses extérieurs dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 0,60 mètre (1,20 mètre s'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol dans les conditions visées à l'article 12 du règlement de la zone concernée) ;
d. Les clôtures.

8.1 Règle générale

La distance séparant deux constructions non accolées ne peut être inférieure à 4 mètres.

8.2 Dispositions particulières

8.2.1 Il peut être imposé des retraits de construction :

a. pour préserver un débouché piétonnier ou un débouché de voirie repéré aux documents graphiques,
b. pour préserver un espace boisé ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions.

8.2.2 Des implantations différentes peuvent être autorisées :

a. pour les installations et ouvrages techniques ;
b. pour les équipements publics ou d'intérêt collectif en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
c. pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

8.2.3 Les polygones d'implantation

Dès lors que figurent, dans une zone ou un secteur de zone, des polygones d'implantation, les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement, dans le respect de la règle définie au 8.1. Cette disposition ne s'applique ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transport en commun), voirie et stationnement.

8.2.4 Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

8.2.5 Les espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) doivent être implantées au-delà de ces espaces.

8.2.6 La ZPPAUP des Gratte-Ciel

Dans le périmètre couvert par la ZPPAUP des Gratte-Ciel, il convient de se référer aux dispositions complémentaires spécifiées dans le règlement de la ZPPAUP, ainsi qu'aux documents graphiques relatifs à cette dernière.

Article 9 UI : Emprise au sol

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol :

a. les ouvrages extérieurs et les terrasses inférieurs à 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel (1,20 mètre lorsqu'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol dans les conditions visées à l'article 12 du règlement de la zone concernée). Ces hauteurs correspondent au niveau fini sur dalle, non compris la terre végétale et les clôtures ;
b. les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade.
c. les couvertures des rampes d'accès des parkings lorsque celles-ci ne sont pas incluses dans le bâtiment ;

9.1 Règle générale

En l'absence d'indication graphique, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

9.2 Dispositions particulières

9.2.1 Les polygones d'implantation

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions implantées à l'intérieur des polygones d'implantation, repérés graphiquement.

Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation sont délimités aux documents graphiques, les constructions en superstructure ne sont autorisées qu'à l'intérieur de ces polygones.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées, dès lors qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter de plus de 5 % leur emprise au sol existant à la date d'approbation du PLU.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transport en commun), voirie et stationnement.

9.2.2 La Z.P.P.A.U.P des Gratte-Ciel

Dans le périmètre couvert par la ZPPAUP des Gratte-Ciel, il convient de se référer aux dispositions complémentaires spécifiées dans le règlement de la ZPPAUP, ainsi qu'aux documents graphiques relatifs à cette dernière.

Article 10 UI : Hauteur maximale des constructions

10.1 Prescription de la hauteur maximale des façades

Les documents graphiques distinguent la hauteur sur voie et la hauteur d'îlot.

- **La hauteur sur voie :**

La hauteur sur voie est indiquée, dans les documents graphiques.

Elle s'applique à toute façade (ou portion de façade) d'une construction implantée dans une bande de 20 mètres, mesurée perpendiculairement à la limite de la voie ou à la ligne d'implantation.

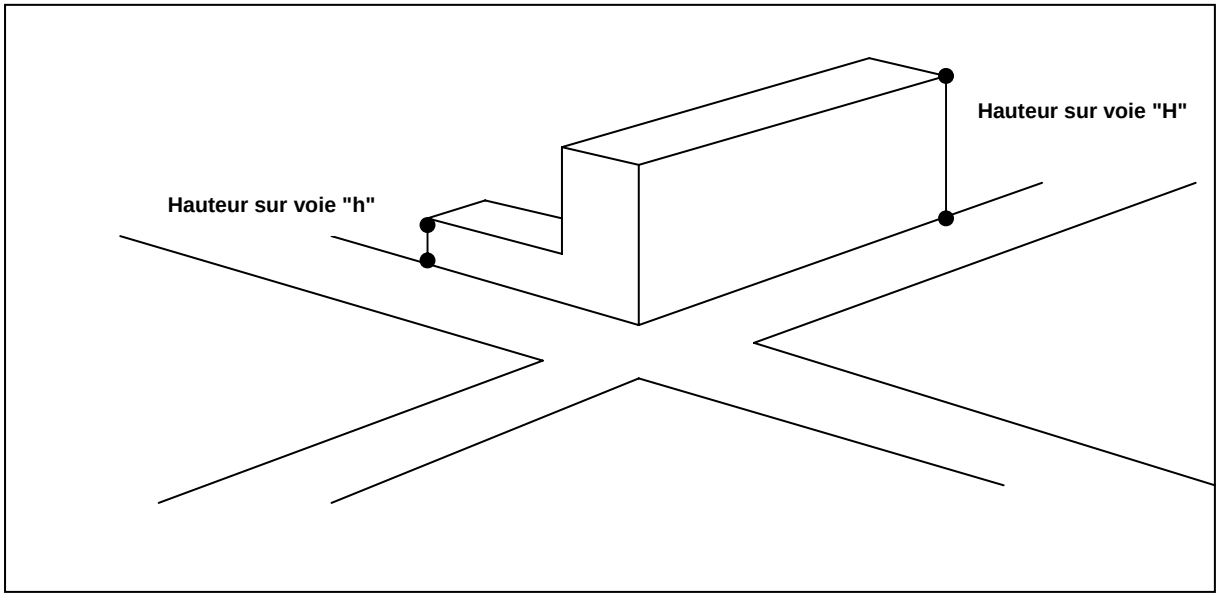
Dans les secteurs UIa et UIb, cette bande est portée à 25 mètres pour les axes tertiaires repérés aux documents graphiques.

A défaut d'indication graphique, elle est déterminée par rapport à la largeur de la voie concernée et selon le tableau ci-dessous, sans pouvoir excéder, dans ce cas, la hauteur d'îlot.

Largeur de voie	Hauteur sur voie (en mètres)
≤ 9	7
9,01 à 11	10
11,01 à 13	13
13,01 à 16	16
16,01 à 19	19
19,01 à 22	22
22,01 et plus	25

Lorsque la construction est édifiée à l'intersection de deux voies autorisant des hauteurs différentes, la hauteur sur voie la plus élevée peut être appliquée à l'autre voie sur une distance qui ne peut excéder l'épaisseur de la construction implantée le long de la voie autorisant la hauteur la plus importante :

Schéma à titre indicatif



Dans le cas où cette disposition ne peut être appliquée en raison de la configuration des terrains, la distance pourra être majorée, sans toutefois excéder 20 mètres (ou, pour les secteurs UIa et UIb, 25 mètres en présence d'un axe tertiaire), de façon à améliorer l'articulation des volumes.

Lorsqu'un terrain, traversant un îlot, donne sur deux rues opposées distantes de moins de 40 mètres, chaque hauteur sur voie s'applique respectivement sur la moitié de la profondeur du terrain.

- **La hauteur d'îlot :**

La hauteur d'îlot est indiquée dans les documents graphiques à l'intérieur des îlots. Elle s'applique aux façades (ou portions de façades) des constructions implantées au-delà de la bande de 20 mètres (ou, pour les secteurs UIa et UIb, au-delà de la bande de 25 mètres, en présence d'un axe tertiaire) visée ci-dessus et sous réserve des dispositions précédentes.

- **Dispositions particulières en présence d'un polygone d'implantation :**

Dès lors qu'une valeur chiffrée est inscrite à l'intérieur de l'emprise d'un polygone d'implantation, la hauteur maximale de façade des constructions est déterminée par cette valeur et se substitue aux hauteurs sur voie et d'îlot édictées dans les alinéas précédents.

10.2 Modalités de calcul de la hauteur de façade

10.2.1 Pour les constructions implantées à une distance inférieure ou égale à 3 mètres de la limite de référence

La hauteur maximale des façades est la différence d'altitude mesurée verticalement entre leur point le plus haut et le niveau altimétrique de la limite de référence.

Toutefois, dans le cas d'une construction implantée sur un terrain en pente, la façade prise en compte pour le calcul de la hauteur est celle donnant sur la limite de référence.

10.2.2 Pour les constructions implantées à une distance supérieure à 3 mètres de la limite de référence

La hauteur maximale des façades est la différence d'altitude, mesurée verticalement entre leur point le plus haut et le sol naturel avant travaux.

Dans tous les cas :

a. les cheminées et équipements techniques ne créant pas de SHON ne sont pas pris en compte ;

b. afin d'éviter des difficultés d'application de la règle, lorsque la limite de référence ou le terrain concernés est en pente, la façade des constructions est divisée en sections n'excédant pas 20 mètres de longueur, et la hauteur est mesurée seulement au milieu de chacune de ces sections.

10.3 Dispositions particulières

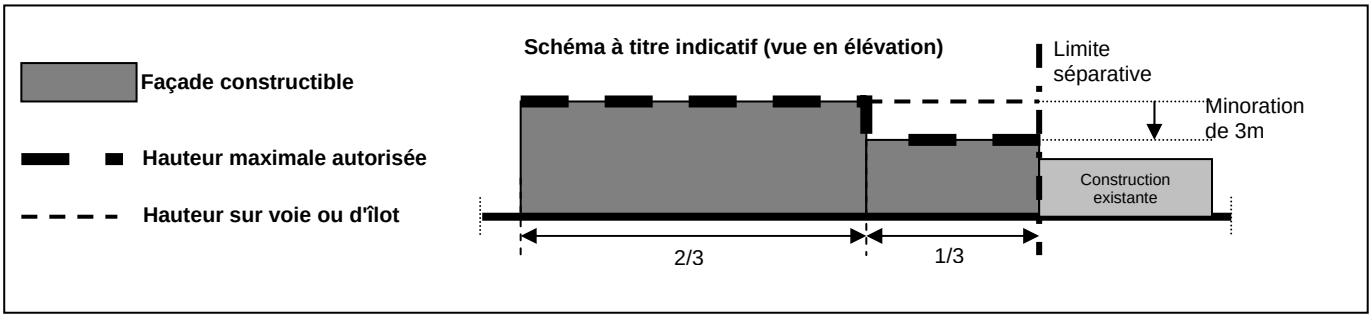
10.3.1 Modulation de la hauteur pour des motifs d'insertion dans l'environnement

a. Une hauteur inférieure ou supérieure aux prescriptions définies ci-dessus peut être imposée à tout ou partie de la construction, dans la limite de plus ou moins 3 mètres :

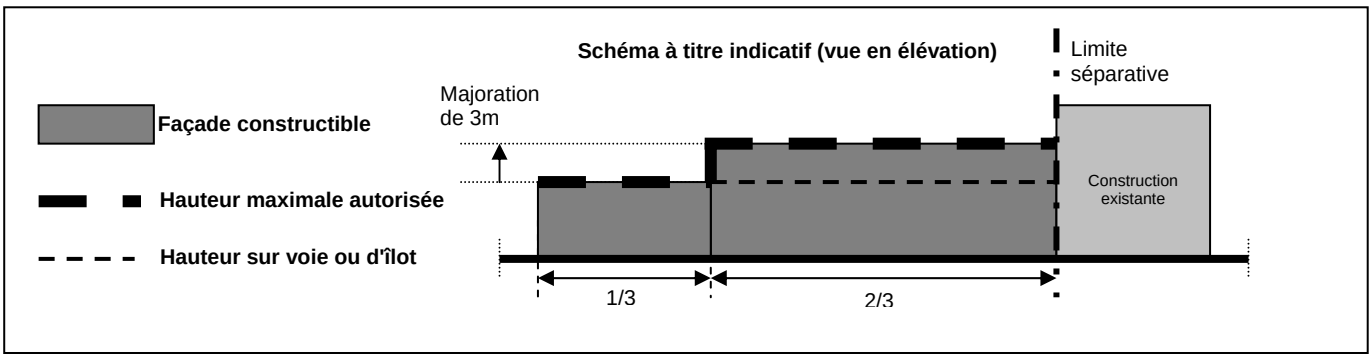
- pour mettre en harmonie la construction avec la hauteur des constructions implantées sur des terrains contigus ;
- en vue d'améliorer l'insertion paysagère du projet dans son environnement bâti ;
- dans le cas de constructions implantées le long des voies et places publiques sur un terrain situé en dénivelé par rapport à la voie ;
- dans le cas de constructions nécessitant des hauteurs de niveaux plus importantes (faux plafonds et autres équipements techniques) dès lors que le nombre de niveaux est inchangé ;
- dans le cas de travaux sur des constructions existantes ayant des hauteurs de niveaux plus importantes.

b. En cas d'accolement au mur pignon d'une construction existante, implantée en limite séparative, dans les conditions visées à l'article 7, les règles suivantes sont applicables :

- si la construction existante implantée en limite séparative présente une hauteur inférieure à la hauteur maximale autorisée, la hauteur maximale de la construction nouvelle est égale à la hauteur maximale autorisée minorée de 3 mètres, sur une longueur de façade au moins égale à 1/3 du linéaire bâti de la construction nouvelle.



- si la construction existante implantée en limite séparative présente une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée, la hauteur maximale de la construction nouvelle est égale à la hauteur maximale autorisée majorée de 3 mètres, sur une longueur de façade au plus égale aux 2/3 du linéaire bâti de la construction nouvelle.



10.3.2 Les dispositions des articles 10.1 et 10.2 peuvent ne pas être appliquées

a. aux installations et ouvrages techniques ;

b. aux équipements publics ou d'intérêt collectif, dont la nature et le fonctionnement supposent une hauteur différente.

10.3.3 Les extensions

Lorsque la hauteur d'une construction existante excède la hauteur autorisée, les extensions de cette construction sont autorisées sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

10.3.4 La ZPPAUP des Gratte-Ciel

Dans le périmètre couvert par la ZPPAUP des Gratte-Ciel, il convient de se référer aux dispositions complémentaires spécifiées dans le règlement de la ZPPAUP, ainsi qu'aux documents graphiques relatifs à cette dernière.

Article 11 UI : Aspect extérieur

La demande de permis de construire doit s'appuyer sur un volet paysager complet, comportant notamment la description du paysage existant et exposant et justifiant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès, de ses abords (article R.421-2 du Code de l'urbanisme).

Au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme, certains secteurs de la zone font l'objet d'une orientation d'aménagement intitulée « périmètre d'intérêt patrimonial ».

Un permis de démolir est requis préalablement à la démolition d'un élément bâti inclus dans ce périmètre (en application notamment des articles L.430.2 et R.430-9 du Code de l'urbanisme).

Au sein de ces périmètres, les projets doivent prendre en compte les caractéristiques du quartier afin de s'inscrire dans son histoire, en harmonie avec les constructions existantes. Il convient de se référer aux orientations d'aménagement par quartier et par secteur du présent PLU.

Les constructions repérées comme éléments bâtis à préserver peuvent faire l'objet d'interventions mesurées dès lors qu'elles concourent à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments.

Ces travaux d'extension et d'aménagement doivent être conçus en évitant de dénaturer les caractéristiques constituant l'intérêt de l'élément bâti à préserver. Ils doivent notamment respecter les matériaux d'origine et concourir à la mise en valeur des détails existants, présentant un intérêt patrimonial (éléments de décor, garde-corps, grilles, clôtures…). Les adjonctions contemporaines sont admises lorsqu'elles participent à la mise en valeur de l'édifice.

La suppression d'ajouts dénaturant les constructions peut être imposée. Les démolitions partielles permettant une meilleure fonctionnalité des constructions sont autorisées, sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques structurelles, spatiales ou patrimoniales des constructions.

Le secteur couvert par la ZPPAUP des Gratte-Ciel fait l'objet de dispositions complémentaires concernant l'aspect extérieur des constructions. Il convient de se référer au règlement de la ZPPAUP, ainsi qu'aux documents graphiques relatifs à cette dernière.

Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

Les stockages de matériaux ou de véhicules et les installations techniques en plein air doivent faire l'objet d'un traitement en vue d'assurer leur insertion dans le paysage (clôtures, écrans boisés…).

Les débords de façade en saillie sur le domaine public ou sur la marge de recul indiquée aux documents graphiques sont prohibés. Cette disposition ne concerne pas les débords de toiture.

Lorsque des constructions neuves donnant en façade sur rue s'implantent en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit être réalisée dans le souci d'assurer le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public. En outre, les matériaux doivent conserver une tenue correcte dans le temps.

La hauteur des clôtures implantées sur limites séparatives ne doit pas excéder 2 mètres, lorsque la parcelle voisine n'est pas classée en zone UI.

Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur totale maximale de 2 mètres.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

Les différentes parties en serrurerie (clôtures, balcons, garde-corps) doivent être conçues dans un souci de cohérence. La conception des enseignes doit être intégrée dans la composition générale des façades et des clôtures.

Les ouvrages techniques de télécommunication doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité afin de s'intégrer au mieux à l'environnement.

Article 12 UI : Stationnement

12.1 Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des destinations ou affectations respectives. En fin de calcul, lorsque le nombre de places de stationnement a :

a. une partie décimale inférieure ou égale à 0,5, il est arrondi au chiffre inférieur ;
b. une partie décimale supérieure à 0,5, il est arrondi au chiffre supérieur.

En cas de parkings mécanisés, chaque emplacement en superposition ou juxtaposition est comptabilisé comme un emplacement indépendant, avec un accès direct.

12.2 Nombre de places de stationnement requises

12.2.1 Pour les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes

12.2.1.1 Pour les constructions à destination d'habitation

Il est exigé :

- une place pour 75 m² de surface hors œuvre nette avec au minimum un emplacement indépendant par logement ;

Toutefois, pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat, seule la norme d'une place par logement est imposée.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

a. aux extensions des constructions d'habitation qui n'ont pas pour effet la création de logements supplémentaires ;
b. aux extensions des immeubles de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat jusqu'à une augmentation de 50% de la SHON existant avant le début des travaux.

12.2.1.2 Pour les constructions à destination industrielle, artisanale ou d'entrepôts et de services

Il est exigé au minimum une place pour 100 m² de surface hors œuvre nette.

Cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités existantes.

12.2.1.3 Pour les constructions à destination de bureaux

Le nombre minimum ou maximum de places de stationnement exigé est prescrit par le document graphique intitulé « stationnement bureaux périmètre d'influence lignes fortes transport collectif » ;

12.2.1.4 Pour les constructions à destination de commerce

Les dispositions suivantes s'appliquent à chaque unité commerciale ou à chaque service, et sans pouvoir excéder les limites édictées par l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

Il est exigé une place pour 75 m² de surface de vente, avec au minimum une place par commerce. Au-delà de 300 m², il est exigé une place par tranche de 30 m² supplémentaire.

12.2.1.5 Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, les résidences étudiantes, les foyers de jeunes et de travailleurs

Il est exigé au moins une place de stationnement pour 75 m² de la surface hors œuvre nette avec un minimum d'une place pour trois chambres.

12.2.1.6 Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et autres cas non prévus ci-dessus

Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

12.2.2 Pour les changements de destination

Le nombre d'emplacements exigible est obtenu en déduisant le nombre d'emplacements liés au précédent mode d'occupation (qu'ils aient été ou non réalisés) du nombre résultant de la nouvelle destination.

12.3 Modalités de réalisation des aires de stationnement

Pour l'ensemble de la zone, à l'exclusion des secteurs UIa et UIb, la totalité du stationnement doit être réalisée en sous-sol dans le cas où la surface hors œuvre nette des constructions atteint ou dépasse 1,5 fois la superficie du terrain.

Pour les secteurs UIa et UIb, les places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol pour les constructions à destination de bureaux et le long des axes tertiaires.

Cette disposition ne s'applique pas :

a. aux places existantes en surface et conservées dans le cas d'un changement de destination des constructions ;
b. aux places destinées au déchargement des camions, livraisons, ambulances ;
c. aux places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite.

Il peut être autorisé que la dalle de couverture d'un niveau de stationnement dépasse, du sol avant travaux, de 1,20 mètre au plus (correspondant au niveau fini sur dalle, non compris la terre végétale) :

a. soit lorsque le projet comporte plusieurs niveaux superposés de stationnement en sous-sol ;
b. soit, quel que soit le nombre de niveaux de stationnement, lorsque tous les terrains contigus ont aussi une cour surélevée d'au moins un mètre de hauteur en limite séparative ;
c. soit lorsque le projet ne comporte qu'un seul niveau de stationnement en sous-sol, pour des motifs de protection archéologique ;
d. soit lorsqu'il s'agit d'un parking mécanisé.

Cette dalle de couverture doit alors être traitée en espace vert (sous réserve des dispositions relatives au traitement des retraits par rapport à la voie prévues à l'article 6). Cette disposition ne concerne pas les parkings en silo.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même pour des raisons techniques (nature du sous-sol, etc.) aux obligations posées par le présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (rayon de moins de 300 mètres) :

a. soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
b. soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées aux alinéas précédents, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue aux alinéas précédents, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par délibération du Conseil communautaire en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

12.4 Dispositions relatives aux livraisons et enlèvements de marchandises

Pour les constructions nouvelles à destination artisanale, commerciale, industrielle et d'entrepôts, le pétitionnaire doit prendre en compte l'impact des livraisons et des enlèvements de marchandises sur le domaine public, notamment en matière d'écoulement du trafic sur la voirie.

Si cela est nécessaire, des mesures doivent être prévues pour limiter ces nuisances (ex : réalisation d'aires de stationnement par le pétitionnaire sur un espace privé, etc.).

12.5 Dispositions relatives aux deux roues

Au moins un local ou emplacement couvert affecté aux deux roues et spécialement aménagé à cet effet doit être prévu :

a. pour les constructions nouvelles de bureaux et équipements recevant du public de plus de 500 m² de SHON ;
b. pour les constructions nouvelles d'habitation dont la hauteur excède R+2+combles. La surface totale de cet ou ces emplacement(s) ne peut alors être inférieure à 1% de la SHON des constructions projetées.

Ce local ou cet emplacement est :

a. situé de manière préférentielle en rez-de-chaussée de la construction, ou à défaut en 1er niveau de sous-sol ;
b. en cas de localisation en 1er niveau de sous-sol, situé dans le volume imparti au stationnement des véhicules ;
c. clos et ce, dans la mesure du possible, par des dispositifs ajourés ;
d. accessible facilement depuis la voie publique et, dans la mesure du possible, directement.

Article 13 UI : Espaces libres et plantations

10% de la surface totale du terrain doivent être aménagés en espaces verts.

Ne sont pas pris en compte les espaces verts situés dans l'emprise au sol des constructions.

Dans la mesure du possible, l'espace vert sera d'un seul tenant et localisé dans la bande de retrait des constructions par rapport à la voie ou par rapport au fleuve s'il s'agit de tènements situés le long du fleuve.

Les dispositions précédentes de cet article ne s'appliquent pas :

a. aux extensions d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.
b. aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
c. dans le cas de terrains faisant l'objet d'un polygone d'implantation, délimité aux documents graphiques.

Toutefois, la partie de terrain non utilisée par les constructions, circulations, stationnement, doit être aménagée en espaces verts.

Lorsque des espaces verts sont réalisés sur dalle, ceux-ci doivent disposer au minimum de 0,40 mètre de hauteur de terre végétale (0,60 mètre s'ils comportent des arbustes).

Sur les aires de stationnement en surface, il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement.

Toute surface restant en pleine terre est plantée d'arbres à haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 40 m².

Les boisements doivent faire l'objet d'une composition paysagère.

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou le bassin d'infiltration) et conçus dans le respect des dispositions de l'article 4, sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement, doivent :

a. faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
b. être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts, de détente, de jeux…).

Les marges de recul et retraits des constructions par rapport à la voie doivent faire l'objet d'un traitement paysager cohérent sur l'ensemble du tènement et en harmonie avec le paysage de la rue.

Article 14 UI : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE ULC

AVERTISSEMENT :

Les dispositions du règlement de zone s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être édictées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement par quartier ou par secteur (avec lesquelles les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles).

Article 1 ULC : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a. les affouillements ou exhaussements des sols, dépôts et stockages de matériaux non liés à des travaux d'aménagement ou de construction dans la zone ;
b. les parkings en silo ;
c. les parkings en rez-de-chaussée des constructions ;
d. le stationnement des caravanes isolées, le camping en dehors des terrains aménagés et l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs et de caravanes, dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Il est rappelé également que certaines occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou limitées au regard des dispositions des autres chapitres du présent règlement.

Article 2 ULC : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-dessous énoncées, compatibles avec la vocation de la zone, dès lors que :

2.1 <u>Soit elles participent à la mise en valeur et à la fréquentation du site :</u>

2.1.1 Les constructions, travaux, ouvrages à destination commerciale, dès lors que leur surface de vente par unité commerciale est au plus égale au plafond indiqué dans le plan des polarités commerciales lorsqu'ils sont situés dans un périmètre de polarité commerciale. En-dehors de ces périmètres, le plafond est fixé à 300 m² par unité commerciale.

2.1.2 Les constructions, travaux, ouvrages à destination de services.

2.1.3 Les constructions, travaux, ouvrages à destination d'activités artisanales et industrielles, dès lors qu'elles sont compatibles avec le milieu environnant.

2.1.4 Les constructions, travaux, ouvrages à destination de bureaux.

2.1.5 Les constructions, travaux, ouvrages à destination de restaurants et de débits de boissons.

2.1.6 Les constructions, travaux, ouvrages à destination sportive et culturelle (notamment dans le domaine de la création et de la diffusion artistique, de la communication et des médias, des expositions, du spectacle, etc.).

2.1.7 Les équipements publics ou d'intérêt collectif.

2.1.8 Les installations et constructions légères de type kiosques, pieds humides, installations flottantes, etc., dès lors que, par leurs caractéristiques, leur nombre, leur localisation, elles ne portent pas atteinte à la qualité du site dans lequel elles s'insèrent.

2.1.9 L'affectation obligatoire du niveau de rez-de-chaussée des constructions à des activités ouvertes au public. Cette disposition ne concerne pas les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement, tel qu'accès, hall d'entrée, locaux techniques, etc.

2.2 <u>Soit elles respectent les conditions suivantes :</u>

2.2.1 Les constructions, travaux, ouvrages à destination d'habitation, et leurs annexes (garages, abris de jardin, etc.), à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est strictement indispensable pour assurer le gardiennage des activités admises dans la zone.

2.2.2 Les constructions, travaux, ouvrages nécessaires à l'accueil, à la direction, à la gestion, à l'entretien et à la surveillance du site ou des installations.

2.2.3 Les constructions, travaux, ouvrages et installations, notamment hydrauliques, dès lors qu'ils sont liés à la gestion des cours d'eau et des plans d'eau, à la mise en valeur du potentiel écologique du site ainsi qu'à la prévention et à la gestion des risques.

2.2.4 Les installations de caravanes dès lors qu'elles sont liées :

- soit à une aire d'accueil des gens du voyage ;
- soit à une manifestation temporaire (ex. : marché, foire, etc.).

2.2.5 Les aires de stationnement de véhicules générés par la fréquentation du public dès lors d'une part qu'elles constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif et que d'autre part leur localisation et leur conception (fractionnement, végétalisation, etc.) permettent une intégration harmonieuse au paysage.

2.2.6 Les aires de stationnement liées aux constructions, travaux, ouvrages et installations autorisés, dès lors qu'elles s'insèrent dans le paysage, notamment dans le respect des prescriptions de l'article 12 du présent règlement.

2.2.7 Les constructions, travaux, ouvrages destinés à la promotion, à la connaissance, à la découverte, à la protection du site et des milieux naturels, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte par leur nombre, leurs caractéristiques, leur nature ou leur ampleur aux qualités de ce site.

2.2.8 Les constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transports en commun), voirie et stationnement, dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage.

2.2.9 Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation sont délimités aux documents graphiques, les constructions en superstructure ne sont autorisées qu'à l'intérieur de ces polygones. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées, dès lors qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter leur emprise au sol existante de plus de 5 %. Ces dispositions ne s'appliquent ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transports en commun), voirie et stationnement.

Il est rappelé également que certaines occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des conditions particulières au regard des dispositions des autres chapitres du présent règlement.

Article 3 ULC : Accès et voirie

Il convient de se référer aux dispositions du chapitre 2 du présent règlement.

Article 4 ULC : Desserte par les réseaux

Il convient de se référer aux dispositions du chapitre 2 du présent règlement.

Article 5 ULC : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 ULC : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Le terme « limite de référence » désigne les limites :

e. des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ;
f. des places ;
g. des emplacements réservés destinés à la création, à l'élargissement ou à l'extension des dites voies et places ;
h. des marges de recul, dès lors qu'elles sont inscrites dans les documents graphiques ;
i. des espaces verts publics et des emplacements réservés destinés à la création, l'élargissement ou à l'extension desdits espaces verts ;
j. de la promenade de Saône, identifiée aux documents graphiques.

Toutefois ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition les servitudes de passage et les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

a. les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;
b. les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
c. les clôtures ;
d. les parties de façades en retrait délimitant le niveau de rez-de-chaussée de la construction, dès lors qu'il est affecté aux bureaux, commerces ou services ou aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
e. les retraits ponctuels de façade de la construction destinés à assurer l'animation architecturale ou urbaine de la construction projetée.

6.1 Règle générale

Les constructions doivent être implantées le long de la promenade de Saône, soit sur la limite de référence, soit en retrait de cette limite avec un maximum de 4 mètres.

En présence d'une marge de recul inscrite aux documents graphiques :

a. les constructions doivent être implantées à l'aplomb de celle-ci ;
b. aucune construction (à l'exception des parties enterrées et des clôtures) n'est autorisée.

6.2 Dispositions particulières

6.2.1 Le linéaire de la façade des constructions implantées le long de la limite de référence doit être inférieur ou égal à 50 mètres. Cette disposition ne s'applique aux constructions existantes qu'en cas d'extension.

6.2.2 Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

a. pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction, tel qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la rue, une localisation à l'angle de deux ou plusieurs voies ou limites de référence, afin d'adapter le projet en vue de son insertion harmonieuse dans le site ;

b. pour les constructions, travaux, ouvrages, liés à la présence de l'eau ou au fonctionnement du service public fluvial (maisons éclusières, sanitaires, ponts, passerelles…).

c. à l'occasion des constructions nouvelles, sous forme de pans coupés aux angles des voies, pour permettre une meilleure visibilité ;

d. pour permettre à tout ou partie de la construction projetée de venir s'implanter contre le mur pignon d'une construction existante, implantée en limite séparative latérale ;

e. dans le cas d'un terrain desservi par au moins deux voies sur deux côtés opposés, si les dimensions du terrain sont telles que l'application des autres articles oblige à ne construire que le long d'une seule voie ;

f. pour les travaux d'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;

g. pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;

h. pour préserver un espace boisé classé, un boisement ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions ;

i. pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

6.2.3 Le traitement des retraits par rapport à la voie

Lorsqu'une construction peut s'implanter en retrait en application du présent règlement, aucune partie du sous-sol de cette construction dépassant du sol naturel (notamment les gaines de ventilation) n'est autorisée dans la bande de retrait. En cas d'espace boisé classé, de boisement ou d'arbre isolé, aucune construction, y compris enterrée, n'est autorisée dans la bande du retrait, sauf en cas d'impossibilité manifeste.

6.2.4 Les vitrines et terrasses commerciales

Les dispositions de cet article peuvent ne pas être appliquées pour les vitrines et terrasses des commerces, sous réserve des règles liées à la domanialité publique, à la sécurité, aux réseaux divers et à l'aspect des constructions (voir article 11 et le cas échéant règlement de la ZPPAUP).

6.2.5 Les polygones d'implantation

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions implantées à l'intérieur des polygones d'implantation repérés graphiquement. Dès lors que figurent, dans une zone ou un secteur de zone, des polygones d'implantation, les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement. Cette disposition ne s'applique ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial, et de transport en commun), voirie et stationnement.

6.2.6 Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

6.2.7 Les espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées doivent être implantées au-delà de ces espaces.

Article 7 ULC : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

a. les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;

b. les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;

c. les ouvrages ou terrasses extérieurs dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 0,60 mètre (1,20 mètre s'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol dans les conditions visées à l'article 12 du règlement de la zone concernée) ;

d. les clôtures.

e. les parties de façade en retrait délimitant le niveau de rez-de-chaussée de la construction, dès lors qu'il est affecté aux bureaux, commerces, services ou équipements public ou d'intérêt collectif.

7.1 Règle générale

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait au moins de 2 mètres de ces dernières.

La profondeur de la construction, mesurée perpendiculairement à partir de la façade située le long de la limite de référence, ne peut excéder 32 mètres. Cette disposition ne s'applique aux constructions existantes que dans le cas d'une extension.

7.2 Dispositions particulières

7.2.1 Dès lors que la limite séparative jouxte un terrain classé en zone UAC, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à ladite limite.

7.2.2 Dans le cas de constructions localisées sur des terrains différents et dont la façade principale est située le long de la promenade de Saône, elles doivent être implantées les unes par rapport aux autres à une distance ne pouvant être inférieure à 60 mètres.

7.2.3 Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

a. pour les travaux d'aménagement, surélévation ou extension mesurée d'une construction existante, implantée différemment de la règle définie ci-avant, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;

b. pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction, tel qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la rue, une localisation à l'angle de deux ou plusieurs voies ou limites de référence, afin d'adapter le projet en vue de son insertion discrète dans le site ;

c. pour les constructions, travaux, ouvrages, liés à la présence de l'eau ou au fonctionnement du service public fluvial (maisons éclusières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.).

d. lorsqu'une servitude d'utilité publique ou une servitude privée ne permet pas une implantation en limite séparative ou lorsqu'une servitude de cour commune est établie en application de l'article L.451-1 du Code de l'urbanisme ;

e. pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;

f. pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

7.2.4 Des retraits de construction peuvent être imposés

a. pour préserver un débouché piétonnier ou un débouché de voirie repéré aux documents graphiques,

b. pour préserver un espace boisé ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions.

7.2.5 Les polygones d'implantation

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions implantées à l'intérieur des polygones d'implantation repérés graphiquement. Dès lors que figurent, dans une zone ou un secteur de zone, des polygones d'implantation, les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement. Cette disposition ne s'applique ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transport en commun), voirie et stationnement.

7.2.6 Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

7.2.7 Les espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) doivent être implantées au-delà de ces espaces.

Article 8 ULC : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

a. Les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;
b. Les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
c. Les ouvrages ou terrasses extérieurs dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 0,60 mètre (1,20 mètre s'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol dans les conditions visées à l'article 12 du règlement de la zone concernée) ;
d. Les clôtures.

8.1 Règle générale

La distance en tout point d'une construction par rapport à une autre construction non accolée est au moins égale à 4 mètres.

8.2 Dispositions particulières

8.2.1 Dans le cas de constructions non accolées et dont la façade principale est située le long de la promenade de Saône, celles-ci doivent être implantées les unes par rapport aux autres à une distance ne pouvant être inférieure à 60 mètres. Cette disposition ne s'applique aux constructions existantes que dans le cas d'extension.

8.2.2 Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

a. pour les travaux d'aménagement, surélévation ou extension mesurée d'une construction existante, implantée différemment de la règle définie ci-avant, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
b. pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction, tel qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la rue, une localisation à l'angle de deux ou plusieurs voies ou limites de référence, afin d'adapter le projet en vue de son insertion discrète dans le site ;
c. lorsqu'une des deux constructions correspond à un bâtiment annexe ;
d. pour des constructions, travaux, ouvrages, liés à la présence de l'eau ou au fonctionnement du service public fluvial (maisons éclusières, sanitaires, ponts, passerelles…).
e. Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
f. Pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

8.2.3 Des prospects supérieurs peuvent être imposés pour préserver un espace boisé ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions.

8.2.4 Les polygones d'implantation

Dès lors que figurent, dans une zone ou un secteur de zone, des polygones d'implantation, les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement, dans le respect de la règle définie au 8.1. Cette disposition ne s'applique ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transport en commun), voirie et stationnement.

8.2.5 Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

8.2.6 Les espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) doivent être implantées au-delà de ces espaces.

Article 9 ULC : Emprise au sol

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol :

a. les ouvrages extérieurs et les terrasses inférieurs à 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel (1,20 mètre lorsqu'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol dans les conditions visées à l'article 12 du règlement de la zone concernée). Ces hauteurs correspondent au niveau fini sur dalle, non compris la terre végétale et les clôtures ;
b. les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade.

9.1 Règle générale

L'emprise au sol des constructions existantes ou à créer ne doit pas excéder globalement 7% de l'ensemble de la zone ULC constituant un îlot unique.

9.2 Dispositions particulières

9.2.1 Les dispositions ci dessus ne sont pas applicables :

a. aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, voirie et stationnement ;
b. aux installations et constructions légères de type kiosques, pieds humides, dès lors que leur surface hors œuvre brute est inférieure ou égale à 30 m².

9.2.2 Les polygones d'implantation :

Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation sont délimités aux documents graphiques, les constructions en superstructure ne sont autorisées qu'à l'intérieur de ces polygones.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées, dès lors qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter de plus de 5 % leur emprise au sol existant à la date d'approbation du PLU.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transport en commun), voirie et stationnement.

Article 10 ULC : Hauteur maximum des constructions

10.1 Hauteur maximale de façade

10.1.1 Prescription de la hauteur maximale des façades

La hauteur maximale de façade est indiquée aux documents graphiques sous la mention « hauteur d'îlot ».

10.1.2 Modalités de calcul de la hauteur de façade

10.1.2.1 Pour les constructions implantées à une distance inférieure ou égale à 3 mètres de la limite de référence :

La hauteur maximale des façades est la différence d'altitude mesurée verticalement entre leur point le plus haut et le niveau altimétrique de la limite de référence.

Toutefois, dans le cas d'une construction implantée sur un terrain en pente, la façade prise en compte pour le calcul de la hauteur est celle donnant sur la limite de référence.

10.1.2.2 Pour les constructions implantées à une distance supérieure à 3 mètres de la limite de référence :

La hauteur maximale des façades est la différence d'altitude mesurée verticalement entre leur point le plus haut et le sol naturel avant travaux.

Dans tous les cas :

a. les éléments suivants ne sont pas pris en compte :
   - les pignons ;
   - les ouvrages techniques, tels que souches de cheminée, ventilation, éléments architecturaux, dès lors qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 11 ;
   - les parties de constructions en retrait, situées dans le niveau de couronnement défini ci-après.

b. afin d'éviter des difficultés d'application de la règle, lorsque la limite de référence ou le terrain concernés est en pente, la façade des constructions est divisée en sections n'excédant pas 20 mètres de longueur, et la hauteur est mesurée seulement au milieu de chacune de ces sections.

c. lorsqu'un terrain en pente est longé sur deux de ses limites opposées par deux limites de référence (telles que définies à l'article 6), la hauteur de l'émergence édictée ci-avant est mesurée uniquement sur la façade de la construction longeant celle des limites de référence dont l'altitude est la plus élevée.

10.1.3 Dérogations à la règle de la hauteur maximale des façades

10.1.3.1 Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

a. aménagement et d'extension mesurée des constructions existantes ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;

b. constructions, travaux, ouvrages, qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, réclament des hauteurs plus importantes ;

c. constructions insérées au sein de constructions de hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de garantir un épannelage harmonieux ;

d. réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente ;

e. réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, voirie et stationnement.

10.1.3.2 En présence d'un polygone d'implantation

La hauteur maximale de façade peut être indiquée à l'intérieur de son emprise figurant aux documents graphiques.

10.2 Les niveaux

10.2.1 Rez-de-chaussée

Le rez-de-chaussée est constitué par le 1er niveau d'une construction dont la hauteur altimétrique du plancher du volume qu'il délimite est égale ou supérieure, dans la limite de 1,20 mètre maximum, à celle de la limite de référence.

La hauteur du rez-de-chaussée ne peut être inférieure à 6 mètres.

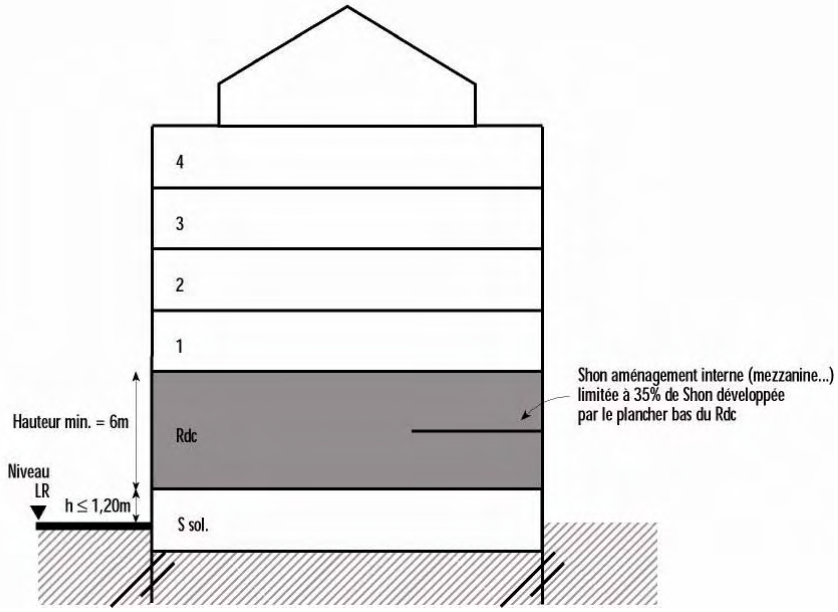
En outre, la SHON développée par les aménagements internes du niveau de rez-de-chaussée ne peut excéder 35% de la SHON développée par le plancher bas de volume qu'il délimite.

Pour les constructions implantées le long de la limite de référence définie à l'article 6 ou en retrait sur un terrain situé en contrebas d'un telle limite, la hauteur de l'émergence édictée par le présent article est mesurée uniquement sur la façade de la construction donnant sur ladite limite.

Lorsqu'un terrain en pente est longé sur deux de ses limites opposées par deux limites de référence (telles que définies à l'article 6), la hauteur de l'émergence édictée ci-avant est mesurée uniquement sur la façade de la construction longeant celle des limites de référence dont l'altitude est la plus élevée.

Schéma à titre indicatif

Rez-de-chaussée



10.2.2 Nombre maximum de niveaux inclus dans la hauteur de façade

Le nombre maximal de niveaux en façade, y compris le rez-de-chaussée, mais non compris le niveau de couronnement, est défini en fonction de la hauteur de façade de la construction projetée, dans le respect du tableau ci-dessous :

Hauteur de façade autorisée (en mètres)	Nombre de niveaux
0 à 7	1
7,01 à 10,50	2
10,51 à 13,50	3
13,51 à 16,50	4
16,51 à 19	5

Ne sont pas pris en compte dans le calcul des niveaux :

a. le niveau de couronnement tel que défini ci-dessous, dès lors que le volume ainsi délimité est affecté à l'accueil du public et contribue directement à l'animation des fonctions dominantes du site, dans les conditions définies par la vocation de la zone et aux articles 1 et 2 du présent règlement (voir schéma) ;
b. les aménagements internes d'un même niveau (ex : mezzanine).

10.3 Le couronnement de la construction

10.3.1 La définition du niveau de couronnement

Le volume maximum du niveau de couronnement est le volume enveloppe délimité :

a. soit par :
   - deux pans inclinés de pente à 40% dont les points d'accroche se situent aux points les plus hauts de la façade du dernier niveau de la construction ;
   - **et** la surface de plancher bas du volume ainsi délimité.
b. soit par :
   - deux plans élevés verticalement à l'aplomb de la façade du dernier niveau de la construction rencontrant un plan horizontal à une hauteur altimétrique maximale de 4,50 mètres mesurée à partir des points les plus hauts de la façade du dernier niveau de la construction ;
   - **et** la surface du plancher bas du volume ainsi délimité.

10.3.2 Dans le niveau de couronnement

Le couronnement ne peut comporter qu'un seul volume habitable.

Dans le niveau de couronnement tel que défini ci-dessus, les parties de façades délimitant le niveau de couronnement doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'ensemble des façades de la construction.

10.3.3 Au-delà du niveau de couronnement

Au-delà du niveau de couronnement défini ci-dessus, seuls sont autorisés les ouvrages tels que les cheminées, garde-corps ajourés ou ouvrages d'architecture décoratifs.

En outre, toute installation technique nécessaire à l'équipement de la construction (tels que machinerie d'ascenseur, système de climatisation, VMC) doit être incluse dans le volume enveloppe et être couverte dans le respect des dispositions de l'article 11 du présent règlement.

Schéma à titre indicatif

Hauteur maximale de façade

1er cas : "volume de couronnement affecté à l'accueil du public..."

Schéma 1

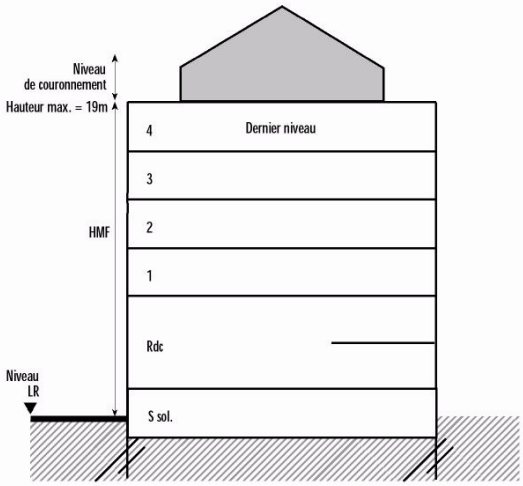
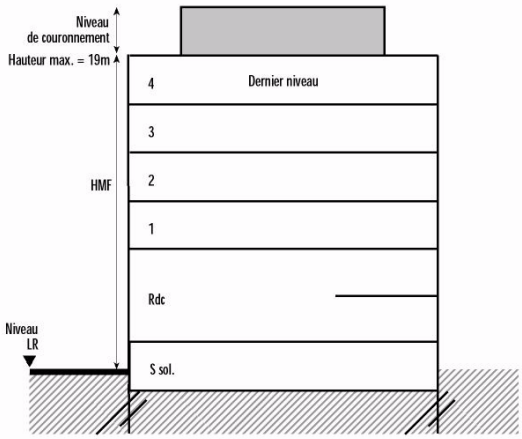


Schéma 1 bis



2e cas : "volume de couronnement non affecté à l'accueil du public..."

Schéma 2

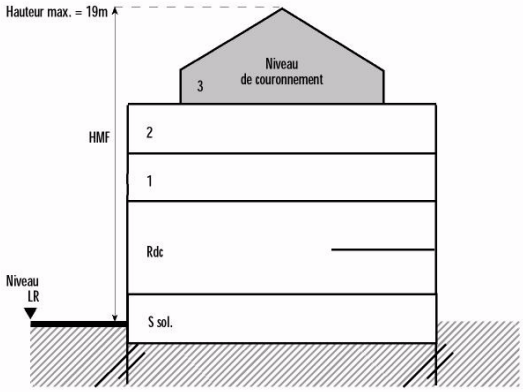
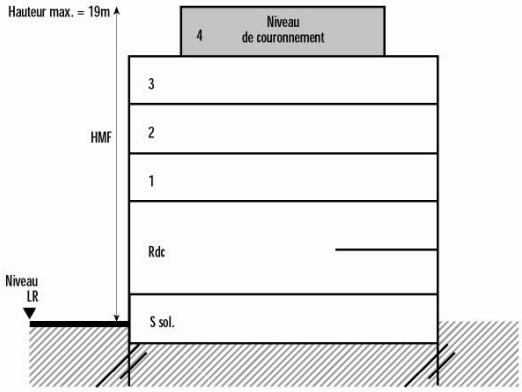


Schéma 2 bis



LR : Limite de Référence
HMF : Hauteur Maximale de Façade

Schémas à titre indicatif

Article 11 ULC : Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le volet paysager de la demande de permis de construire doit notamment comprendre la description du paysage existant et justifier des dispositions prévues pour assurer l'insertion de la construction, de ses accès, de ses abords dans le paysage du futur parc (article R.421-2 du Code de l'urbanisme).

Au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme, certains secteurs de la zone font l'objet d'une orientation d'aménagement intitulée « périmètre d'intérêt patrimonial ».

Un permis de démolir est requis préalablement à la démolition d'un élément bâti inclus dans ce périmètre (en application notamment des articles L.430.2 et R.430-9 du Code de l'urbanisme).

Au sein de ces périmètres, les projets doivent prendre en compte les caractéristiques du quartier afin de s'inscrire dans son histoire, en harmonie avec les constructions existantes. Il convient de se référer aux orientations d'aménagement par quartier et par secteur du présent PLU.

Les constructions repérées comme éléments bâtis à préserver peuvent faire l'objet d'interventions mesurées dès lors qu'elles concourent à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments.

Ces travaux d'extension et d'aménagement doivent être conçus en évitant de dénaturer les caractéristiques constituant l'intérêt de l'élément bâti à préserver. Ils doivent notamment respecter les matériaux d'origine et concourir à la mise en valeur des détails existants, présentant un intérêt patrimonial (éléments de décor, garde-corps, grilles, clôtures…). Les adjonctions contemporaines sont admises lorsqu'elles participent à la mise en valeur de l'édifice.

La suppression d'ajouts dénaturant les constructions peut être imposée. Les démolitions partielles permettant une meilleure fonctionnalité des constructions sont autorisées, sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques structurelles, spatiales ou patrimoniales des constructions.

A l'occasion de la réhabilitation des constructions, le caractère original des façades préexistantes doit être respecté. Les extensions et surélévations éventuelles doivent participer à la mise en valeur architecturale des édifices existants.

11.1 Objectifs et principes généraux

Tout projet de construction doit participer, par les caractéristiques des constructions et la qualité de leur architecture, à la mise en valeur et à la préservation des caractéristiques dominantes du projet défini dans la vocation de la zone ainsi qu'à la cohérence du parti d'aménagement présidant à l'organisation des opérations d'ensemble.

11.2 Dispositions particulières

11.2.1 Toiture et couronnement

Tous les types de toitures sont autorisés dans le respect des objectifs et des principes généraux visés ci-dessus.

Le couronnement des constructions doit s'inscrire dans l'enveloppe maximale des constructions définie à l'article 10 du présent règlement.

Les locaux et installations techniques doivent impérativement être couverts et intégrés dans le traitement architectural du dernier niveau de la construction.

En présence de toitures terrasses, celles-ci doivent être recouvertes de matériaux appropriés au caractère architectural du bâtiment. Il peut être exigé que la nature et la couleur de ces matériaux s'harmonisent avec les toitures environnantes.

11.2.2 Façades

Les projets présentant un mur pignon aveugle insuffisamment traité peuvent être refusés.

La conception du rez-de-chaussée doit mettre en valeur les halls d'entrée et d'accueil du public et limiter l'impact des accès de service.

Il peut être exigé que le niveau du rez-de-chaussée comporte des ouvertures ou transparences visuelles entre les bords de Saône, la promenade des quais et le parc.

Les soubassements des constructions donnant sur rue et les espaces libres doivent être conçus avec des matériaux présentant des qualités certaines de durabilité, de solidité et d'entretien.

Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

11.2.3 Saillies

D'une façon générale, tout débord de façade en saillie sur le domaine public ne peut être situé en-dessous de 4,30 mètres de hauteur (à l'exception des vitrines et terrasses des commerces en rez-de-chaussée et des éléments décoratifs dont la saillie est inférieure à 16 centimètres de profondeur).

Dans tous les cas, indépendamment des dispositions ci-après, la répartition des saillies, leur regroupement ou leur limitation peut être imposé si le caractère des constructions avoisinantes le justifie, y compris les vitrines et terrasses des commerces en rez-de-chaussée.

11.2.4 Clôtures

Les clôtures doivent être traitées en cohérence avec la continuité de l'espace public et des espaces paysagers.

Les caractéristiques de cette clôture peuvent être imposées au regard du caractère de la zone, notamment en ce qui concerne la transparence et la préservation des vues sur les espaces paysagers et sur les plans d'eau. En outre, les matériaux doivent conserver une tenue correcte dans le temps.

11.2.5 Protections particulières

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par **voie terrestre**, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, pour des motifs techniques ou économiques dûment motivés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante, une exception à la règle est possible.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent tenir compte des principes suivants :

a. leur localisation ;
b. leur dimension et leur volume ;
c. leur teinte ;
d. leur impact sur les vues à préserver ;
e. leur impact sur le paysage dans lequel ils s'insèrent.

Article 12 ULC : Stationnement

12.1 Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des destinations ou affectations respectives. En fin de calcul, lorsque le nombre de places de stationnement a :

a. une partie décimale inférieure ou égale à 0,5, il est arrondi au chiffre inférieur ;
b. une partie décimale supérieure à 0,5, il est arrondi au chiffre supérieur.

En cas de parkings mécanisés, chaque emplacement en superposition ou juxtaposition est comptabilisé comme un emplacement indépendant, avec un accès direct.

12.2 Nombre de places de stationnement requises

Lors de changements de destination ou de constructions nouvelles en lieu et place d'un parc de stationnement privé existant, il est exigé, outre la réalisation de places de stationnement liées à ces nouvelles affectations (application des normes « constructions nouvelles »), la réalisation d'une place de stationnement pour 50 m² de surface hors œuvre brute précédemment utilisée en parc de stationnement.

12.2.1 Pour les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes

12.2.1.1 Pour les constructions à destination d'habitation

Il est exigé :

- une place pour 75 m² de surface hors œuvre nette avec au minimum un emplacement indépendant par logement ;

Toutefois, pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat, seule la norme d'une place par logement est imposée.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

a. aux extensions des constructions d'habitation qui n'ont pas pour effet la création de logements supplémentaires ;
b. aux extensions des immeubles de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat jusqu'à une augmentation de 50% de la SHON existant avant le début des travaux.

12.2.1.2 Pour les constructions à destination industrielle, artisanale ou d'entrepôts et de services

Il est exigé au minimum une place pour 100 m² de surface hors œuvre nette.

Cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités existantes.

12.2.1.3 Pour les constructions à destination de bureaux

Le nombre minimum ou maximum de places de stationnement exigé est prescrit par le document graphique intitulé « stationnement bureaux périmètre d'influence lignes fortes transport collectif » ;

12.2.1.4 Pour les constructions à destination de commerce

Les dispositions suivantes s'appliquent à chaque unité commerciale ou à chaque service, et sans pouvoir excéder les limites édictées par l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

Il est exigé une place pour 75 m² de surface de vente, avec au minimum une place par commerce. Au-delà de 300 m², il est exigé une place par tranche de 30 m² supplémentaire.

12.2.1.5 Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, les résidences étudiantes, les foyers de jeunes et de travailleurs

Il est exigé au moins une place de stationnement pour 75 m² de la surface hors œuvre nette avec un minimum d'une place pour trois chambres.

12.2.1.6 Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et autres cas non prévus ci-dessus

Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

12.2.2 Pour les changements de destination

12.2.2.1 Règle générale

Le nombre d'emplacements exigible est obtenu en déduisant le nombre d'emplacements liés au précédent mode d'occupation (qu'ils aient été ou non réalisés) du nombre résultant de la nouvelle destination.

12.2.2.2 Dispositions particulières

Pour les habitations créées par changement de destination :

a. si les travaux n'ont pas pour effet la création de plus de 2 logements, aucune place de stationnement n'est exigée ;
b. si les travaux ont pour effet la création de plus de 2 logements, il est fait application de la règle posée au 12.2.1.1 pour la totalité des logements créés.

12.3 Modalités de réalisation des aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Les parkings en silo et les parkings situés en rez-de-chaussée des constructions sont interdits.

Cette disposition ne s'applique pas :

a. aux places destinées au déchargement des camions, livraisons, ambulances ;
b. aux places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite

La rampe d'accès au parking situé sous le niveau de rez-de-chaussée doit être intégrée en totalité dans l'emprise de la construction.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même pour des raisons techniques (nature du sous-sol, etc.) aux obligations posées par le présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (rayon de moins de 300 mètres) :

a. soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
b. soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées aux alinéas précédents, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue aux alinéas précédents, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par délibération du Conseil communautaire en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

12.4 Dispositions relatives aux livraisons et enlèvements de marchandises

Pour les constructions nouvelles à destination artisanale, commerciale, industrielle et d'entrepôts, le pétitionnaire doit prendre en compte l'impact des livraisons et des enlèvements de marchandises sur le domaine public, notamment en matière d'écoulement du trafic sur la voirie.

Si cela est nécessaire, des mesures doivent être prévues pour limiter ces nuisances (ex : réalisation d'aires de stationnement par le pétitionnaire sur un espace privé, etc.).

12.5 Dispositions relatives aux deux roues

Au moins un local ou emplacement couvert affecté aux deux roues et spécialement aménagé à cet effet doit être prévu :

a. pour les constructions nouvelles de bureaux et équipements recevant du public de plus de 500 m² de SHON ;
b. pour les constructions nouvelles d'habitation dont la hauteur excède R+2+combles. La surface totale de cet ou ces emplacement(s) ne peut alors être inférieure à 1% de la SHON des constructions projetées.

Ce local ou cet emplacement est :

a. situé de manière préférentielle en rez-de-chaussée de la construction, ou à défaut en 1er niveau de sous-sol ;
b. en cas de localisation en 1er niveau de sous-sol, situé dans le volume imparti au stationnement des véhicules ;
c. clos et ce, dans la mesure du possible, par des dispositifs ajourés ;
d. accessible facilement depuis la voie publique et, dans la mesure du possible, directement.

Article 13 ULC : Espaces libres et plantations

13.1 Objectifs

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, les aménagements doivent tenir compte :

a. de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
b. de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
c. de la composition végétale du terrain préexistante du moment qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
d. de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement ;
e. de la recherche d'un équilibre de composition à développer entre le bâti et l'espace végétal et paysager sur l'unité foncière.

13.2 Règle générale

Au nord de la rue Montrochet, tous les espaces libres doivent participer à l'aménagement paysager du parc.

Au sud de la rue Montrochet, les espaces libres situés entre les constructions nouvelles et /ou les bâtiments existants réhabilités doivent rester en pleine terre, conserver au moins 75% de leur surface perméable et faire l'objet d'un traitement paysager dans la continuité du parc.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

Dans les espaces non aedificandi inscrits aux documents graphiques, l'aménagement paysager doit être conçu pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.

Sur les aires de stationnement en surface, il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement.

Toute surface restant en pleine terre est plantée d'arbres à haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 40 m².

Les boisements doivent faire l'objet d'une composition paysagère.

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou le bassin d'infiltration) et conçus dans le respect des dispositions de l'article 4, sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement, doivent :

a. faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;

b. être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts, de détente, de jeux…).

Les marges de recul et retraits des constructions par rapport à la voie doivent faire l'objet d'un traitement paysager cohérent sur l'ensemble du tènement et en harmonie avec le paysage de la rue.

Article 14 ULC : Coefficient d'occupation du sol

Pour les constructions existantes ou à créer, la SHON totale sur l'ensemble de la zone ULC constituant un îlot unique est limitée à 56 000 m².

ZONE UP

AVERTISSEMENT :

Les dispositions du règlement de zone s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être édictées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement par quartier ou par secteur (avec lesquelles les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles).

Article 1 UP : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a. les affouillements ou exhaussements des sols, dépôts et stockages de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement dans la zone ;
b. les aires de stockage et les aires de démolition des véhicules usagés ;
c. le stationnement des caravanes isolées sous réserve des dispositions de l'article 2, le camping en dehors des terrains aménagés et l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs et de caravanes, dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Il est rappelé également que certaines occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou limitées au regard des dispositions des autres chapitres du présent règlement.

Article 2 UP : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-dessous énoncées dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

2.1 Les constructions à destination commerciale, dès lors que leur surface de vente est au plus égale à 300 m² par unité commerciale.
Cette limitation n'est pas applicable à l'extension des commerces en une ou plusieurs tranches, dans la limite de 30% de la surface de vente existante à la date d'approbation du PLU.

2.2 La création ou l'extension de locaux destinés à abriter des bureaux ou de l'hébergement hôtelier, dès lors que leur surface hors œuvre nette totale est au plus égale à 400 m².

2.3 Les constructions, travaux, ouvrages, à destination d'activités artisanales et industrielles, dès lors qu'elles sont compatibles avec le milieu environnant.

2.4 Les installations de caravanes dès lors qu'elles sont liées :

- soit à une aire d'accueil des gens du voyage ;
- soit à une manifestation temporaire (ex. : marché, foire, etc.).

2.5 Le stationnement des caravanes isolées lorsqu'il correspond à une opération de relogement de gens du voyage sous maîtrise d'ouvrage de la commune ou d'un opérateur social.

2.6 Sur les terrains urbains cultivés, inscrits aux documents graphiques : seuls sont admis les travaux, ouvrages ou installations et les constructions légères, destinés à leur gestion ou leur mise en valeur.

2.7 Les stationnements sous forme de boxes en surface, dès lors qu'ils sont affectés aux constructions à destination d'habitation situées sur le même terrain.

2.8 Dans le secteur UPs, la réalisation d'une seule construction principale à destination d'habitation sur un terrain existant à la date d'approbation du PLU.

2.9 Les constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transports en commun), voirie et stationnement, dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage.

2.10 Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation sont délimités aux documents graphiques, les constructions en superstructure ne sont autorisées qu'à l'intérieur de ces polygones. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées, dès lors qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter leur emprise au sol existante de plus de 5 %. Ces dispositions ne s'appliquent ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transports en commun), voirie et stationnement.

Il est rappelé également que certaines occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des conditions particulières au regard des dispositions des autres chapitres du présent règlement.

Article 3 UP : Accès et voirie

Il convient de se référer aux dispositions du chapitre 2 du présent règlement.

Article 4 UP : Desserte par les réseaux

Il convient de se référer aux dispositions du chapitre 2 du présent règlement.

Article 5 UP : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 UP : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Le terme « limite de référence » désigne les limites :

a. des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ;
b. des places ;
c. des emplacements réservés destinés à la création, à l'élargissement ou à l'extension des dites voies et places ;
d. des marges de recul, dès lors qu'elles sont inscrites dans les documents graphiques ;

Toutefois ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition les servitudes de passage et les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

a. les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;
b. les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
c. les clôtures ;

6.1 Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres de la limite de référence.

Dans le secteur UPs, le retrait minimum est porté à 5 mètres.

6.2 Dispositions particulières

6.2.1 Les constructions peuvent s'implanter en limite de référence dans les rues comportant déjà des habitations implantées de cette façon sur les terrains voisins.

6.2.2 Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

a. pour permettre à tout ou partie de la construction projetée de venir s'implanter dans l'alignement d'une construction existante, implantée sur un terrain contigu.

b. à l'occasion des constructions nouvelles, sous forme de pans coupés aux angles des voies, pour permettre une meilleure visibilité ;

c. pour permettre à tout ou partie de la construction projetée de venir s'implanter contre le mur pignon d'une construction existante, implantée en limite séparative latérale ;

d. dans le cas d'un terrain desservi par au moins deux voies sur deux côtés opposés, si les dimensions du terrain sont telles que l'application des autres articles oblige à ne construire que le long d'une seule voie ;

e. pour les travaux d'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;

f. pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;

g. pour préserver un espace boisé classé, un boisement ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions ;

h. pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

6.2.3 Le secteur UPs

Lorsque figure une marge de recul aux documents graphiques, les constructions doivent s'implanter en limite de cette marge de recul.

6.2.4 Le traitement des retraits par rapport à la voie

Lorsqu'une construction s'implante en retrait en application du présent règlement, aucune partie du sous-sol de cette construction dépassant du sol naturel (notamment les gaines de ventilation) n'est autorisée dans la bande de retrait. En cas d'espace boisé classé, de boisement ou d'arbre isolé, aucune construction, y compris enterrée, n'est autorisée dans la bande du retrait, sauf en cas d'impossibilité manifeste.

6.2.5 Les vitrines et terrasses commerciales

Les dispositions de cet article peuvent ne pas être appliquées pour les vitrines et terrasses des commerces, sous réserve des règles liées à la domanialité publique, à la sécurité, aux réseaux divers et à l'aspect des constructions (voir article 11 et le cas échéant règlement de la ZPPAUP).

6.2.6 Les polygones d'implantation

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions implantées à l'intérieur des polygones d'implantation repérés graphiquement. Dès lors que figurent, dans une zone ou un secteur de zone, des polygones d'implantation, les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement. Cette disposition ne s'applique ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial, et de transport en commun), voirie et stationnement.

6.2.7 Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

6.2.8 Les espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées doivent être implantées au-delà de ces espaces.

Article 7 UP : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

a. les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;
b. les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
c. les ouvrages ou terrasses extérieurs dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 0,60 mètre (1,20 mètre s'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol dans les conditions visées à l'article 12 du règlement de la zone concernée) ;
d. les clôtures.

7.1 Règle générale

La construction doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à 4 mètres.

En outre, dans le secteur UPs, la construction doit être éloignée des limites séparatives d'une distance en tout point au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la façade de la construction projetée en ce point dans le cas de faces étroites, à la hauteur totale de la façade de la construction projetée en ce point dans les autres cas.

7.2 Dispositions particulières

7.2.1 Dans le secteur UPs, la longueur d'appui des constructions en limite séparative ne peut excéder le tiers de la longueur des limites séparatives.

7.2.2 Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

a. aux faces de la construction projetée contiguës au mur pignon d'une construction existante, implantée en limite séparative latérale, sous réserve d'une hauteur avoisinante (dans la limite de plus ou moins 3 mètres) ;
b. pour permettre les constructions d'habitation lorsque la longueur de façade sur voie du terrain est inférieure à 18 mètres, pour les terrains existant à la date d'approbation du PLU. Toutefois, l'éloignement par rapport à la limite de fond de parcelle doit respecter le prospect défini au 7.1 ;
c. aux seules parties des constructions dont la hauteur en limite de propriété est inférieure ou égale à 3,5 mètres, ou 5 mètres s'il s'agit d'activités industrielles, artisanales ou commerciales, et situées dans une bande de 4 mètres à compter de la limite séparative. De plus, la longueur d'appui sur limite séparative de toutes les constructions de l'unité foncière ne doit pas excéder le tiers du périmètre du terrain.
d. lorsqu'une servitude d'utilité publique ou une servitude privée ne permet pas une implantation en limite séparative ou lorsqu'une servitude de cour commune est établie en application de l'article L.451-1 du Code de l'urbanisme ;
e. pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
f. pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

7.2.3 Des retraits de construction peuvent être imposés :

a. pour préserver un débouché piétonnier ou un débouché de voirie repéré aux documents graphiques,
b. pour préserver un espace boisé ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions.

7.2.4 Les polygones d'implantation

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions implantées à l'intérieur des polygones d'implantation repérés graphiquement. Dès lors que figurent, dans une zone ou un secteur de zone, des polygones d'implantation, les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement. Cette disposition ne s'applique ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transport en commun), voirie et stationnement.

7.2.5 Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

7.2.6 Les espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) doivent être implantées au-delà de ces espaces.

Article 8 UP : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

a. Les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;
b. Les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
c. Les ouvrages ou terrasses extérieurs dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 0,60 mètre (1,20 mètre s'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol dans les conditions visées à l'article 12 du règlement de la zone concernée) ;
d. Les clôtures.

8.1 Règle générale

La distance séparant deux constructions non accolées ne peut être inférieure à 4 mètres.

En outre, dans le secteur UPc, la réalisation de plus de 2 constructions principales accolées, sur un terrain existant à la date d'approbation du PLU, est interdite.

8.2 Dispositions particulières

8.2.1 Des prospects supérieurs peuvent être imposés pour préserver un espace boisé ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions.

8.2.2 Des implantations différentes de celles prévues dans le présent article peuvent être autorisées ou imposées :

a. pour l'extension ou la surélévation des constructions d'habitation existantes et des locaux destinés à l'activité commerciale, industrielle ou artisanale.
b. Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
c. Pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

8.2.3 Les polygones d'implantation

Dès lors que figurent, dans une zone ou un secteur de zone, des polygones d'implantation, les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement, dans le respect de la règle définie au 8.1. Cette disposition ne s'applique ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transport en commun), voirie et stationnement.

8.2.4 Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

8.2.5 Les espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) doivent être implantées au-delà de ces espaces.

Article 9 UP : Emprise au sol

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol :

a. les ouvrages extérieurs et les terrasses inférieurs à 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel (1,20 mètre lorsqu'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol dans les conditions visées à l'article 12 du règlement de la zone concernée). Ces hauteurs correspondent au niveau fini sur dalle, non compris la terre végétale et les clôtures ;
b. les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade.
c. les couvertures des rampes d'accès des parkings lorsque celles-ci ne sont pas incluses dans le bâtiment ;

9.1 Règle générale

En l'absence d'indication graphique, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Toutefois, l'emprise au sol des constructions est limitée à :

a. à 50% de la surface du terrain, dans les secteurs UPa et UPb ;.
b. à 20% de la surface du terrain, dans le secteur UPs.

9.2 Dispositions particulières

9.2.1 Les dispositions du 9.1. ne s'appliquent pas :

a. aux activités industrielles ou artisanales ;
b. aux équipements publics ou d'intérêt collectif en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
c. dans le secteur UPs, aux transformations ou extensions des constructions existantes implantées sur un terrain inférieur à 600 m², pour les parcelles existant à la date d'approbation du PLU, dès lors que le projet n'a pas pour effet d'augmenter l'emprise au sol totale existante de plus de 30 m².

9.2.2 Les polygones d'implantation

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions implantées à l'intérieur des polygones d'implantation repérés graphiquement.

Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation sont délimités aux documents graphiques, les constructions en superstructure ne sont autorisées qu'à l'intérieur de ces polygones.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées, dès lors qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter de plus de 5 % leur emprise au sol existant à la date d'approbation du PLU.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transport en commun), voirie et stationnement.

Article 10 UP : Hauteur maximum des constructions

10.1 Prescription de la hauteur maximale des façades

10.1.1 Pour l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UPa

- La hauteur sur voie indiquée aux documents graphiques s'applique à toute construction implantée en 1er rang le long de la limite de référence.
- La hauteur d'îlot indiquée aux documents graphiques s'applique à toute construction implantée en second rang ou à la totalité des constructions en l'absence de hauteur sur voie.

Lorsque la hauteur des façades d'une construction, existant à la date d'approbation du PLU, dépasse 7 mètres, celle-ci peut faire l'objet de travaux de transformation ou d'extension dans la limite de la hauteur existante, sans toutefois excéder 9 mètres.

10.1.2 Pour le secteur UPa

La hauteur maximale des façades des constructions à destination d'habitation ne peut excéder 7 mètres et le nombre maximum de niveaux ne peut excéder R+1+combles.

La hauteur maximale des façades des constructions à destination autre que l'habitation ne peut excéder 10 mètres.

10.1.3 Dispositions particulières aux polygones d'implantation

La hauteur maximale des façades peut être indiquée à l'intérieur de leur emprise figurant aux documents graphiques.

10.2 Modalités de calcul de la hauteur de façade

10.2.1 Pour les constructions implantées à une distance inférieure ou égale à 3 mètres de la limite de référence :

La hauteur maximale des façades est la différence d'altitude mesurée verticalement entre leur point le plus haut et le niveau altimétrique de la limite de référence.

Toutefois, dans le cas d'une construction implantée sur un terrain en pente, la façade prise en compte pour le calcul de la hauteur est celle donnant sur la limite de référence.

10.2.2 Pour les constructions implantées à une distance supérieure à 3 mètres de la limite de référence :

La hauteur maximale des façades est la différence d'altitude mesurée verticalement entre leur point le plus haut et le sol naturel avant travaux.

Dans tous les cas :

a. les cheminées, garde-corps ajourés, ouvrages d'architecture décoratifs (jacobines, lucarnes, pergolas, etc.), antennes de radio, télétransmission, ne sont pas pris en compte ;
b. afin d'éviter des difficultés d'application de la règle, lorsque la limite de référence ou le terrain concernés est en pente, la façade des constructions est divisée en sections n'excédant pas 20 mètres de longueur, et la hauteur est mesurée seulement au milieu de chacune de ces sections.

10.3 Volume de couronnement des constructions

Les constructions doivent s'inscrire dans un volume de couronnement limité, au-delà de la hauteur de façade admissible, par des pans inclinés de pente 40% et incluant le cas échéant les débords de toiture.

Au-delà du volume défini ci-dessus, seuls sont autorisés les cheminées, les ouvrages d'architecture décoratifs (jacobines, lucarnes…), les antennes de radio ou de télétransmission, sous réserve des dispositions de l'article 11.

Article 11 UP : Aspect extérieur

Chaque construction nouvelle participe à la construction du paysage de la ville. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère.

Dans cet objectif, la demande de permis de construire doit s'appuyer sur un volet paysager complet, comportant notamment la description du paysage existant et exposant et justifiant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès, de ses abords (article R.421-2 du code de l'urbanisme).

En particulier, les constructions à usage de garage de véhicules doivent faire l'objet d'un traitement architectural de façon à les intégrer à la construction principale.

Au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme, certains secteurs de la zone font l'objet d'une orientation d'aménagement intitulée « périmètre d'intérêt patrimonial ».

Un permis de démolir est requis préalablement à la démolition d'un élément bâti inclus dans ce périmètre (en application notamment des articles L.430.2 et R.430-9 du Code de l'urbanisme).

Au sein de ces périmètres, les projets doivent prendre en compte les caractéristiques du quartier afin de s'inscrire dans son histoire, en harmonie avec les constructions existantes. Il convient de se référer aux orientations d'aménagement par quartier et par secteur du présent PLU.

Les constructions repérées comme éléments bâtis à préserver peuvent faire l'objet d'interventions mesurées dès lors qu'elles concourent à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments.

Ces travaux d'extension et d'aménagement doivent être conçus en évitant de dénaturer les caractéristiques constituant l'intérêt de l'élément bâti à préserver. Ils doivent notamment respecter les matériaux d'origine et concourir à la mise en valeur des détails existants, présentant un intérêt patrimonial (éléments de décor, garde-corps, grilles, clôtures…). Les adjonctions contemporaines sont admises lorsqu'elles participent à la mise en valeur de l'édifice.

La suppression d'ajouts dénaturant les constructions peut être imposée. Les démolitions partielles permettant une meilleure fonctionnalité des constructions sont autorisées, sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques structurelles, spatiales ou patrimoniales des constructions.

Les ouvrages de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

Les débords de façades en saillie sur le domaine public ou sur la marge de recul sont prohibés. Cette disposition ne concerne pas les débords de toiture.

Les ouvrages techniques de télécommunication doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité afin de s'intégrer au mieux à l'environnement.

Lorsque des constructions neuves donnant en façade sur rue s'implantent en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit être réalisée dans le souci d'assurer le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public. En outre, les matériaux doivent conserver une tenue correcte dans le temps.

Par leur aspect, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les constructions avoisinantes.

Les clôtures implantées le long de la limite de référence doivent être constituées :

a. d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre ;
b. pour respecter une harmonie d'ensemble avec les clôtures avoisinantes, pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante, une clôture d'une hauteur différente ou d'une nature différente peut être autorisée ou imposée.

Les clôtures implantées le long des limites séparatives doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

Le long des voies constituant des belvédères , les clôtures doivent assurer une transparence pérenne afin de maintenir les vues panoramiques sur la ville.

Les différentes parties en serrurerie (clôtures, balcons, garde-corps) doivent être conçues dans un souci de cohérence.

Article 12 UP : Stationnement

12.1 Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des destinations ou affectations respectives. En fin de calcul, lorsque le nombre de places de stationnement a :

a. une partie décimale inférieure ou égale à 0,5, il est arrondi au chiffre inférieur ;
b. une partie décimale supérieure à 0,5, il est arrondi au chiffre supérieur.

En cas de parkings mécanisés, chaque emplacement en superposition ou juxtaposition est comptabilisé comme un emplacement indépendant, avec un accès direct.

12.2 Nombre de places de stationnement requises

12.2.1 Pour les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes

12.2.1.1 Pour les constructions à destination d'habitation

Il est exigé :

- une place pour 75 m² de surface hors œuvre nette avec au minimum un emplacement indépendant par logement.

Il ne peut être exigé plus de deux places par logement.

Toutefois, pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat, seule la norme d'une place par logement est imposée.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

a. aux extensions des constructions d'habitation qui n'ont pas pour effet la création de logements supplémentaires ;
b. aux extensions des immeubles de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat jusqu'à une augmentation de 50% de la SHON existant avant le début des travaux.

12.2.1.2 Pour les constructions à destination industrielle, artisanale ou d'entrepôts et de services

Il est exigé au minimum une place pour 100 m² de surface hors œuvre nette.

Cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités existantes.

12.2.1.3 Pour les constructions à destination de bureaux

Le nombre minimum ou maximum de places de stationnement exigé est prescrit par le document graphique intitulé « stationnement bureaux périmètre d'influence lignes fortes transport collectif » ;

12.2.1.4 Pour les constructions à destination de commerce

Les dispositions suivantes s'appliquent à chaque unité commerciale ou à chaque service, et sans pouvoir excéder les limites édictées par l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

Il est exigé une place pour 75 m² de surface de vente, avec au minimum une place par commerce. Au-delà de 300 m², il est exigé une place par tranche de 30 m² supplémentaire.

12.2.1.5 Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, les résidences étudiantes, les foyers de jeunes et de travailleurs

Il est exigé au moins une place de stationnement pour 75 m² de la surface hors œuvre nette avec un minimum d'une place pour trois chambres.

12.2.1.6 Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et autres cas non prévus ci-dessus

Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

12.2.2 Pour les changements de destination

Le nombre d'emplacements exigible est obtenu en déduisant le nombre d'emplacements liés au précédent mode d'occupation (qu'ils aient été ou non réalisés) du nombre résultant de la nouvelle destination.

12.3 Modalités de réalisation des aires de stationnement

Le stationnement peut être réalisé en sous-sol ou en surface (sous réserve des dispositions de l'article 2).

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même pour des raisons techniques (nature du sous-sol, etc.) aux obligations posées par le présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (rayon de moins de 300 mètres) :

a. soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
b. soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées aux alinéas précédents, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.4 Dispositions relatives aux livraisons et enlèvements de marchandises

Pour les constructions nouvelles à destination artisanale, commerciale, industrielle et d'entrepôts, le pétitionnaire doit prendre en compte l'impact des livraisons et des enlèvements de marchandises sur le domaine public, notamment en matière d'écoulement du trafic sur la voirie.

Si cela est nécessaire, des mesures doivent être prévues pour limiter ces nuisances (ex : réalisation d'aires de stationnement par le pétitionnaire sur un espace privé, etc.).

12.5 Dispositions relatives aux deux roues

Au moins un local ou emplacement couvert affecté aux deux roues et spécialement aménagé à cet effet doit être prévu :

a. pour les constructions nouvelles de bureaux et équipements recevant du public de plus de 500 m² de SHON ;
b. pour les constructions nouvelles d'habitation dont la hauteur excède R+2+combles. La surface totale de cet ou ces emplacement(s) ne peut alors être inférieure à 1% de la SHON des constructions projetées.

Ce local ou cet emplacement est :

a. situé de manière préférentielle en rez-de-chaussée de la construction, ou à défaut en 1er niveau de sous-sol ;
b. en cas de localisation en 1er niveau de sous-sol, situé dans le volume imparti au stationnement des véhicules ;
c. clos et ce, dans la mesure du possible, par des dispositifs ajourés ;
d. accessible facilement depuis la voie publique et, dans la mesure du possible, directement.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue aux alinéas précédents, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par délibération du Conseil communautaire en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Article 13 UP : Espaces libres et plantations

Dans le secteur UPa, 30% de la surface totale du terrain doivent être aménagés en espaces verts.

Dans le secteur UPb, la partie de terrain non utilisée par les constructions, circulations, stationnement, doit être aménagée en espaces verts.

Dans le secteur UPc, 50% de la surface totale du terrain doivent être aménagés en espaces verts.

Dans le secteur UPs, 40% de la surface totale du terrain doivent être aménagés en espaces verts sauf impossibilité manifeste.

Dans tous les cas, les espaces verts exigés doivent être réalisés :

a. en pleine terre,
b. d'un seul tenant,
c. leur localisation doit permettre l'implantation et le développement d'arbres à haute tige.

Ne sont pas pris en compte les espaces verts situés dans l'emprise au sol des constructions.

Les dispositions précédentes de cet article ne s'appliquent pas :

a. dans le cas de terrains faisant l'objet d'un polygone d'implantation, délimité aux documents graphiques ;
b. aux extensions d'activités industrielles ou artisanales ;
c. aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois, la partie de terrain non utilisée par les constructions, circulations, stationnement, doit être aménagée en espaces verts ou aires de jeux.

Lorsque des espaces verts sont réalisés sur dalle, ceux-ci doivent disposer au minimum de 0,40 mètre de hauteur de terre végétale (0 ,60 mètre s'ils comportent des arbustes).

Sur les aires de stationnement en surface, il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement.

Toute surface restant en pleine terre est plantée d'arbres à haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 40 m².

Les boisements doivent faire l'objet d'une composition paysagère.

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou le bassin d'infiltration) et conçus dans le respect des dispositions de l'article 4, sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement, doivent :

a. faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
b. être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts, de détente, de jeux…).

Les marges de recul et retraits des constructions par rapport à la voie doivent faire l'objet d'un traitement paysager cohérent sur l'ensemble du tènement et en harmonie avec le paysage de la rue.

Article 14 UP : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE UR

AVERTISSEMENT :

Les dispositions du règlement de zone s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être édictées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement par quartier ou par secteur (avec lesquelles les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles).

Article 1 UR : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a. les affouillements ou exhaussements des sols, dépôts et stockages de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement dans la zone ;
b. les constructions, travaux, ouvrages dans les zones inconstructibles repérées aux documents graphiques, à l'exception des équipements techniques liés aux différents réseaux ;
c. les aires de stockage et les aires de démolition des véhicules usagés ;
d. les stationnements sous forme de boxes en surface ;
e. le stationnement des caravanes isolées sous réserve des dispositions de l'article 2, le camping en dehors des terrains aménagés et l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs et de caravanes, dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements publics ou d'intérêt collectif.

- **Dans le secteur URs, sont en outre interdits :**
  - les locaux destinés à abriter des activités dangereuses ou sources de nuisances pour le voisinage ;
  - les bureaux et activités de services, à l'exception des activités du consulat ;
  - les activités à destination commerciale.

Il est rappelé également que certaines occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou limitées au regard des dispositions des autres chapitres du présent règlement.

Article 2 UR : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-dessous énoncées dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

2.1 Les constructions à destination commerciale, dès lors que leur surface de vente par unité commerciale est au plus égale au plafond indiqué dans le plan des polarités commerciales quand elles sont situées dans un périmètre de polarité commerciale. En-dehors de ces périmètres, le plafond est fixé à 300 m² par unité commerciale. Les limitations résultant des plafonds ci-dessus ne sont pas applicables :

a. aux commerces liés aux deux roues et à l'automobile (tels que vente de véhicules, concession automobile, station de distribution de carburant) ;
b. à l'extension des commerces, en une ou plusieurs tranches, dans la limite de 30% de la surface de vente existante à la date d'approbation du PLU.

2.2 La façade sur voie des rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme :

- **linéaire « artisanal et commercial »** : doit être obligatoirement affectée à des activités commerciales ou artisanales ou cafés ou restaurants ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif ; sont interdits les bureaux et services.
- **linéaire « toutes activités »** : doit être obligatoirement affectée à des commerces, bureaux ou services, activités artisanales ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Cette obligation s'applique également dans le cas d'une construction située à l'angle de 2 rues, sur le retour de façade de construction non affectée par un linéaire toutes activités ou artisanal et commercial, sur une distance correspondant à l'épaisseur de la dite construction.

Ces dispositions concernent la façade sur voie des rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire ; toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage… .

2.3 La création de surfaces nouvelles de bureaux inférieures à 5 000 m² de SHON (non compris les surfaces de bureaux existant à la date d'approbation du PLU). De façon à favoriser le développement tertiaire de ces secteurs, cette limitation ne s'applique pas :

a. dans une bande de 20 mètres (mesurée perpendiculairement à la limite de la voie telle que visée à l'article 6) le long des axes repérés dans les documents graphiques comme « axes tertiaires » ;

b. à l'intérieur de la zone UR du quartier des Etats-Unis (Lyon 8ème) délimitée par l'avenue Viviani et la rue Stéphane Coignet (jusqu'au collège Stéphane Coignet).

2.4 Les constructions, travaux, ouvrages à destination d'activités artisanales et industrielles, dès lors qu'elles sont compatibles avec le milieu environnant .

2.5 Les installations de caravanes dès lors qu'elles sont liées :

- soit à une aire d'accueil des gens du voyage ;
- soit à une manifestation temporaire (ex. : marché, foire, etc.).

2.6 Le stationnement des caravanes isolées lorsqu'il correspond à une opération de relogement de gens du voyage sous maîtrise d'ouvrage de la commune ou d'un opérateur social.

2.7 Sur les terrains urbains cultivés, inscrits aux documents graphiques : seuls sont admis les travaux, ouvrages ou installations et les constructions légères, destinées à leur gestion ou leur mise en valeur.

2.8 **En outre, dans le secteur URb**, les constructions neuves de maisons d'habitation individuelle ou de type pavillonnaire sont autorisées à condition qu'elles se situent dans une rue où ce type de constructions domine.

2.9 Les constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transports en commun), voirie et stationnement, dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage.

2.10 Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation sont délimités aux documents graphiques, les constructions en superstructure ne sont autorisées qu'à l'intérieur de ces polygones. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées, dès lors qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter leur emprise au sol existante de plus de 5 %. Ces dispositions ne s'appliquent ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transports en commun), voirie et stationnement.

Il est rappelé également que certaines occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des conditions particulières au regard des dispositions des autres chapitres du présent règlement.

Article 3 UR : Accès et voirie

Il convient de se référer aux dispositions du chapitre 2 du présent règlement.

Article 4 UR : Desserte par les réseaux

Il convient de se référer aux dispositions du chapitre 2 du présent règlement.

Article 5 UR : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 UR : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Le terme « limite de référence » désigne les limites :

a. des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ;
b. des places ;
c. des emplacements réservés destinés à la création, à l'élargissement ou à l'extension des dites voies et places ;
d. des marges de recul, dès lors qu'elles sont inscrites dans les documents graphiques ;

Toutefois ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition les servitudes de passage et les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

a. les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;
b. les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
c. les clôtures.

6.1 Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de la limite de référence.

6.2 Dispositions particulières

6.2.1 Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

a. aux constructions implantées le long d'un linéaire « toutes activités » ou « artisanal et commercial » ou faisant l'objet d'une prescription d'implantation en ordre continu aux documents graphiques ;
b. pour permettre à tout ou partie de la construction projetée de venir s'implanter dans l'alignement d'une construction existante, implantée sur un terrain contigu ;
c. pour préserver un espace boisé classé, un boisement ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions ;
d. dans la zone UR du quartier des Etats-Unis (Lyon 8ème) située entre l'avenue Viviani et l'avenue Stéphane Coignet (jusqu'au collège Stéphane Coignet), compte tenu du découpage parcellaire particulier et de façon à implanter les constructions en harmonie avec les îlots voisins.
e. à l'occasion des constructions nouvelles, sous forme de pans coupés aux angles des voies, pour permettre une meilleure visibilité ;
f. pour permettre à tout ou partie de la construction projetée de venir s'implanter contre le mur pignon d'une construction existante, implantée en limite séparative latérale ;
g. dans le cas d'un terrain desservi par au moins deux voies sur deux côtés opposés, si les dimensions du terrain sont telles que l'application des autres articles oblige à ne construire que le long d'une seule voie ;
h. pour les travaux d'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
i. pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
j. pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

6.2.2 Le traitement des retraits par rapport à la voie

Lorsqu'une construction peut s'implanter en retrait en application du présent règlement, aucune partie du sous-sol de cette construction dépassant du sol naturel (notamment les gaines de ventilation) n'est autorisée dans la bande de retrait. En cas d'espace boisé classé, de boisement ou d'arbre isolé, aucune construction, y compris enterrée, n'est autorisée dans la bande du retrait, sauf en cas d'impossibilité manifeste.

6.2.3 Les vitrines et terrasses commerciales

Les dispositions de cet article peuvent ne pas être appliquées pour les vitrines et terrasses des commerces, sous réserve des règles liées à la domanialité publique, à la sécurité, aux réseaux divers et à l'aspect des constructions (voir article 11 et le cas échéant règlement de la ZPPAUP).

6.2.4 Les polygones d'implantation

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions implantées à l'intérieur des polygones d'implantation repérés graphiquement. Dès lors que figurent, dans une zone ou un secteur de zone, des polygones d'implantation, les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement. Cette disposition ne s'applique ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial, et de transport en commun), voirie et stationnement.

6.2.5 Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

6.2.6 Les espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées doivent être implantées au-delà de ces espaces.

6.2.7 La ZPPAUP des Gratte-ciel

Dans le territoire couvert par la ZPPAUP des Gratte-ciel, il convient de se référer aux dispositions complémentaires spécifiées dans le règlement de la ZPPAUP, ainsi qu'aux documents graphiques relatifs à cette dernière.

Article 7 UR : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

a. les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;
b. les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
c. les ouvrages ou terrasses extérieurs dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 0,60 mètre (1,20 mètre s'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol dans les conditions visées à l'article 12 du règlement de la zone concernée) ;
d. les clôtures.

7.1 Règle générale

Le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives doit être au moins égal en tout point à la moitié de la hauteur totale de la façade de la construction projetée en ce point dans le cas de faces étroites, à la hauteur totale de la façade de la construction projetée en ce point minorée de 4 mètres dans les autres cas, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Dans le secteur URs, le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives est au moins égal à 4 mètres.

7.2 Dispositions particulières

7.2.1 Des retraits de construction peuvent être imposés

a. pour préserver un débouché piétonnier ou un débouché de voirie repéré aux documents graphiques ;
b. pour préserver un espace boisé ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions.

7.2.2 Les règles définies au paragraphe 7.1. ne sont pas imposées :

a. pour les constructions d'habitation dont la hauteur ne dépasse pas R+1+combles, sur la distance du prospect, lorsque la façade sur voie du terrain est inférieure à 18 mètres, pour les terrains existant à la date d'approbation du PLU. Toutefois, l'éloignement par rapport à la limite de fond de parcelle doit respecter le prospect défini au paragraphe 7.1 ;

b. aux seules parties des constructions dont la hauteur en limite de propriété est inférieure ou égale à 3,5 mètres, ou 5 mètres s'il s'agit d'activités industrielles, artisanales ou commerciales, et situées dans une bande de 4 mètres à compter de la limite séparative. De plus, la longueur d'appui sur limite séparative de toutes les constructions de l'unité foncière ne doit pas excéder le tiers du périmètre du terrain.

c. pour l'ensemble de la zone, à l'exclusion du secteur URb :

- aux faces de la construction projetée contiguës au mur pignon d'une construction existante, implantée en limite séparative latérale, sous réserve des règles visées à l'article 10.

7.2.3 Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

a. lorsqu'une servitude d'utilité publique ou une servitude privée ne permet pas une implantation en limite séparative ou lorsqu'une servitude de cour commune est établie en application de l'article L.451-1 du Code de l'urbanisme ;

b. pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;

c. pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

7.2.4 Les polygones d'implantation

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions implantées à l'intérieur des polygones d'implantation repérés graphiquement. Dès lors que figurent, dans une zone ou un secteur de zone, des polygones d'implantation, les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement. Cette disposition ne s'applique ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transport en commun), voirie et stationnement.

7.2.5 Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

7.2.6 Les espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) doivent être implantées au-delà de ces espaces.

7.2.7 La ZPPAUP des Gratte-Ciel

Dans le territoire couvert par la ZPPAUP des Gratte-ciel, il convient de se référer aux dispositions complémentaires spécifiées dans le règlement de la ZPPAUP, ainsi qu'aux documents graphiques relatifs à cette dernière.

Article 8 UR : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

a. Les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;

b. Les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;

c. Les ouvrages ou terrasses extérieurs dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 0,60 mètre (1,20 mètre s'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol dans les conditions visées à l'article 12 du règlement de la zone concernée) ;

d. Les clôtures.

8.1 Règle générale

La distance en tout point d'une construction par rapport à une autre construction non accolée est au moins égale à 4 mètres, sans pouvoir être inférieure :

a. la moitié de la hauteur de la construction la plus haute au même point ;
b. dans les secteurs URb et URs : à la hauteur de la construction la plus haute au même point.

8.2 Dispositions particulières

8.2.1 Des prospects supérieurs peuvent être imposés pour préserver un espace boisé ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions.

8.2.2 Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

a. dans la zone UR du quartier des Etats-Unis (Lyon 8ème) située entre l'avenue Viviani et l'avenue Stéphane Coignet (jusqu'au collège Stéphane Coignet), compte tenu du découpage parcellaire particulier et de façon à implanter les constructions en harmonie avec les îlots voisins ;
b. dans le secteur URb: pour l'extension ou la surélévation des maisons d'habitation existantes (dans la limite de R+1+combles) et des locaux destinés à l'activité commerciale, industrielle ou artisanale.
c. pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
d. pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

8.2.3 Les polygones d'implantation

Dès lors que figurent, dans une zone ou un secteur de zone, des polygones d'implantation, les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement, dans le respect de la règle définie au 8.1. Cette disposition ne s'applique ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transport en commun), voirie et stationnement.

8.2.4 Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

8.2.5 Les espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) doivent être implantées au-delà de ces espaces.

8.2.6 La ZPPAUP des Gratte-ciel

Dans le territoire couvert par la ZPPAUP des Gratte-ciel, il convient de se référer aux dispositions complémentaires spécifiées dans le règlement de la ZPPAUP, ainsi qu'aux documents graphiques relatifs à cette dernière.

Article 9 UR : Emprise au sol

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol :

a. les ouvrages extérieurs et les terrasses inférieurs à 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel (1,20 mètre lorsqu'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol dans les conditions visées à l'article 12 du règlement de la zone concernée). Ces hauteurs correspondent au niveau fini sur dalle, non compris la terre végétale et les clôtures ;
b. les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade.
c. les couvertures des rampes d'accès des parkings lorsque celles-ci ne sont pas incluses dans le bâtiment ;

9.1 Règle générale

L'emprise au sol maximale des constructions à destination d'habitation, de bureaux ou d'hébergement hôtelier est égale à un tiers de la superficie du terrain.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les autres constructions.

9.2 Dispositions particulières

9.2.1 Dans le secteur URb

L'emprise au sol maximale des constructions est égale à 50% de la superficie du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas :

a. aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
b. aux activités industrielles ou artisanales.

9.2.2 Dans le secteur URs

Les dispositions de l'article 9.1. ne s'appliquent qu'aux constructions principales. En outre, une emprise au sol maximum de 5% est autorisée pour les constructions annexes.

9.2.3 Les polygones d'implantation

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions implantées à l'intérieur des polygones d'implantation, repérés graphiquement.

Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation sont délimités aux documents graphiques, les constructions en superstructure ne sont autorisées qu'à l'intérieur de ces polygones.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées, dès lors qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter de plus de 5 % leur emprise au sol existant à la date d'approbation du PLU.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transport en commun), voirie et stationnement.

9.2.4 La ZPPAUP des Gratte-Ciel

Dans le territoire couvert par la ZPPAUP des Gratte-ciel, il convient de se référer aux dispositions complémentaires spécifiées dans le règlement de la ZPPAUP, ainsi qu'aux documents graphiques relatifs à cette dernière.

Article 10 UR : Hauteur maximum des constructions

10.1 Hauteur maximale de façade

10.1.1 Prescription de la hauteur maximale des façades

Dans le secteur URb, la hauteur maximale des façades des constructions est la hauteur d'îlot indiquée dans les documents graphiques.

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur URb, les documents graphiques distinguent la hauteur sur voie et la hauteur d'îlot.

- **La hauteur sur voie :**

La hauteur sur voie est indiquée, dans les documents graphiques.

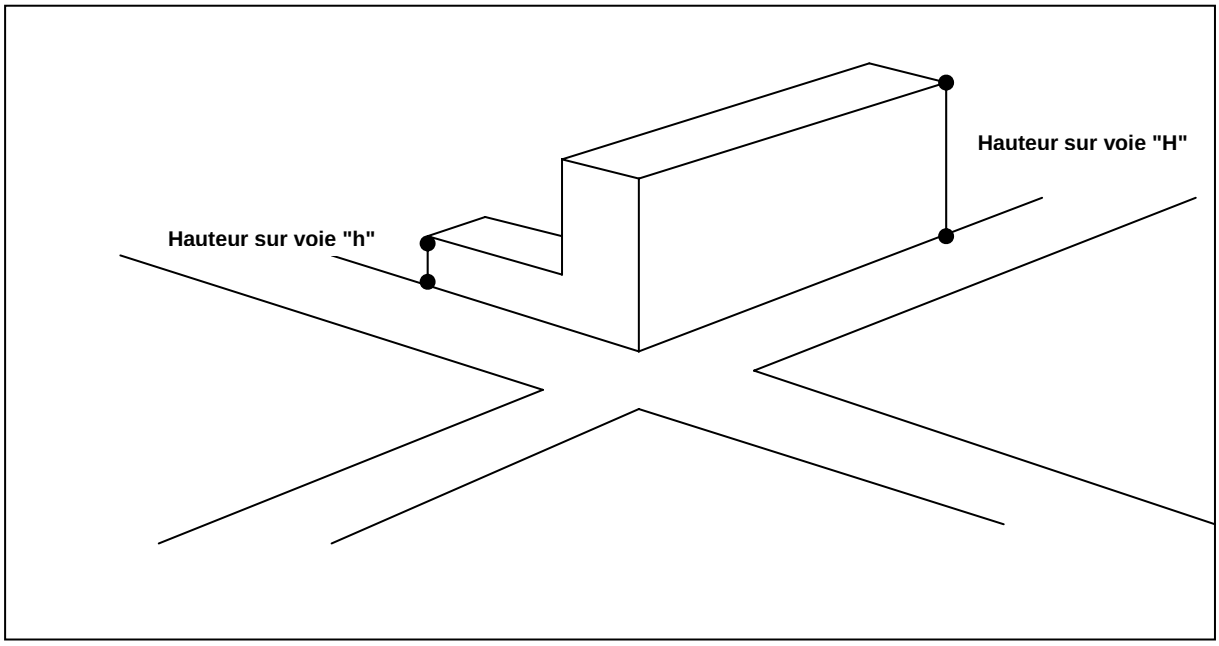
Elle s'applique à toute façade (ou portion de façade) d'une construction implantée dans une bande de 20 mètres, mesurée perpendiculairement par rapport à la voie ou à la limite de la ligne d'implantation.

A défaut d'indication graphique, elle est déterminée par rapport à la largeur de la voie concernée et selon le tableau ci-dessous, sans pouvoir excéder, dans ce cas, la hauteur d'îlot.

Largeur de voie	Hauteur sur voie (en mètres)
≤ 9	7
9,01 à 11	10
11,01 à 13	13
13,01 à 16	16
16,01 à 19	19
19,01 à 22	22
22,01 et plus	25

Lorsque la construction est édifiée à l'intersection de deux voies autorisant des hauteurs différentes, la hauteur sur voie la plus élevée peut être appliquée à l'autre voie sur une distance qui ne peut excéder l'épaisseur de la construction implantée le long de la voie autorisant la hauteur la plus importante :

Schéma à titre indicatif



Dans le cas où cette disposition ne peut être appliquée en raison de la configuration des terrains, la distance pourra être majorée, sans toutefois excéder 20 mètres, de façon à améliorer l'articulation des volumes.

Lorsqu'un terrain, traversant un îlot, donne sur deux rues opposées distantes de moins de 40 mètres, chaque hauteur sur voie s'applique respectivement sur la moitié de la profondeur du terrain.

- **La hauteur d'îlot :**

La hauteur d'îlot est indiquée dans les documents graphiques à l'intérieur des îlots. Elle s'applique aux façades (ou portions de façades) des constructions implantées au-delà de la bande de 20 mètres visée ci-dessus et sous réserve des dispositions précédentes.

- **Dispositions particulières**

  - **Secteur URs :**

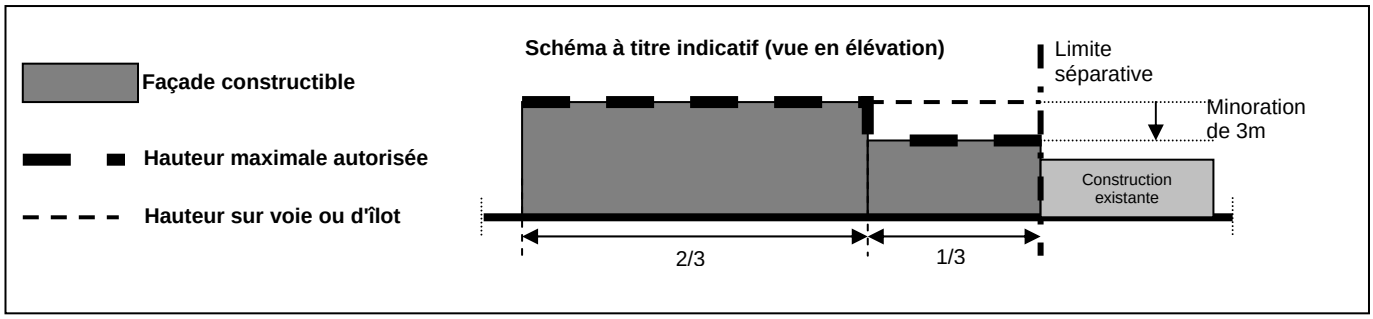
Les dispositions ci-dessus du paragraphe 10.1.1. ne s'appliquent pas dans le secteur URs, pour lequel la hauteur maximale des façades est fixée à 12 mètres pour les constructions principales, et 3,50 mètres pour les constructions annexes.

  - **En présence d'un polygone d'implantation :**

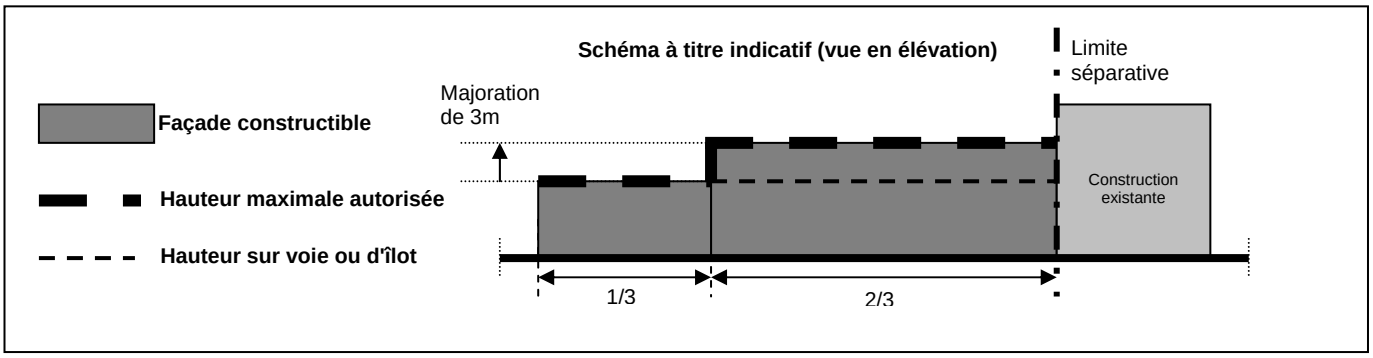
Dès lors qu'une valeur chiffrée est inscrite à l'intérieur de l'emprise d'un polygone d'implantation, la hauteur maximale de façade des constructions est déterminée par cette valeur et se substitue aux hauteurs sur voie et d'îlot édictées dans les alinéas précédents.

- **Sur l'ensemble de la zone UR, à l'exception du secteur URb, en cas d'accolement au mur pignon d'une construction existante, implantée en limite séparative, dans les conditions visées à l'article 7, les règles suivantes sont applicables :**

- si la construction existante implantée en limite séparative présente une hauteur inférieure à la hauteur maximale autorisée, la hauteur maximale de la construction nouvelle est égale à la hauteur maximale autorisée minorée de 3 mètres, sur une longueur de façade au moins égale à 1/3 du linéaire bâti de la construction nouvelle.



- si la construction existante implantée en limite séparative présente une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée, la hauteur maximale de la construction nouvelle est égale à la hauteur maximale autorisée majorée de 3 mètres, sur une longueur de façade au plus égale aux 2/3 du linéaire bâti de la construction nouvelle.



10.1.2 Modalités de calcul de la hauteur de façade

10.1.2.1 Pour les constructions implantées à une distance inférieure ou égale à 3 mètres de la limite de référence :

La hauteur maximale des façades est la différence d'altitude mesurée verticalement entre leur point le plus haut et le niveau altimétrique de la limite de référence.

Toutefois, dans le cas d'une construction implantée sur un terrain en pente, la façade prise en compte pour le calcul de la hauteur est celle donnant sur la limite de référence.

10.1.2.2 Pour les constructions implantées à une distance supérieure à 3 mètres de la limite de référence :

La hauteur maximale des façades est la différence d'altitude mesurée verticalement entre leur point le plus haut et le sol naturel avant travaux.

Dans tous les cas :

a. les éléments suivants ne sont pas pris en compte :

- les pignons dès lors qu'ils ne sont pas édifiés le long des voies visées à l'article 6 ;
- les parties de construction situées dans le couronnement (visé ci-après) dès lorsqu'elles se situent au minimum en retrait de 1,50 mètre par rapport au nu général de la façade ;
- les cheminées, garde-corps ajourés, et ouvrages d'architecture décoratifs (jacobines, lucarnes, pergolas, etc.).

b. afin d'éviter des difficultés d'application de la règle, lorsque le terrain concerné est en pente, la façade des constructions est divisée en sections n'excédant pas 20 mètres de longueur, et la hauteur est mesurée seulement au milieu de chacune de ces sections.

10.1.3 Les dispositions des articles 10.1.1. et 10.1.2. peuvent ne pas être appliquées

a. aux bâtiments publics exceptionnels à caractère monumental (exemples : édifices culturels, sportifs, etc.) ;

b. aux pylônes de transport d'énergie, sous réserve des dispositions de l'article 11 et du règlement de la ZPPAUP.

10.2 Les niveaux

10.2.1 Rez-de-chaussée

La hauteur du rez-de-chaussée des locaux d'activités de toute nature ne peut être inférieure à 3,50 mètres, lorsqu'il s'agit de constructions neuves.

Il peut être imposé que la hauteur des rez-de-chaussée soit augmentée pour se mettre en harmonie avec la façade des constructions contiguës.

Le rez-de-chaussée est constitué par le premier niveau d'une construction dépassant, en tout ou partie, une hauteur de plus de 1,20 mètre du sol naturel. Toutefois, le rez-de-chaussée d'une construction affectée par un linéaire toutes activités ou artisanal et commercial doit être directement accessible sur la totalité de la surface occupée par l'activité économique.

En outre, pour les terrains situés en contrebas de la limite de référence, les parties de construction situées au-dessous du niveau de rez-de-chaussée peuvent être affectées à des destinations autorisées dans la zone, dès lors qu'elles n'occupent pas plus d'un niveau.

10.2.2 Nombre maximum de niveaux inclus dans la hauteur de façade

Le nombre maximum de niveaux de la construction est déterminé selon le tableau ci-après :

Hauteur de façade autorisée (en mètres)	Nombre de niveaux
7,00 à 10	3
10,01 à 13	4
13,01 à 16	5
16,01 à 20,50	6
20,51 à 22	7
22,01 à 25	8
à partir de 25 mètres	un niveau supplémentaire par tranche de 3 mètres

Ne sont pas pris en compte dans le calcul ci-dessus :

a. les sous-sols dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 1,20 mètre (plancher supérieur compris) ;

b. le couronnement de la construction tel que défini ci-dessous.

10.2.3 Couronnement de la construction

Outre les niveaux définis précédemment, le couronnement de l'édifice doit faire l'objet d'un traitement de qualité conformément aux dispositions de l'article 11.

Ce couronnement peut comporter un volume habitable, dans les limites suivantes :

a. la surface hors œuvre nette de ce volume ne doit pas excéder un tiers de la SHON moyenne des étages (rez-de-chaussée non compris) ;

b. ce volume de couronnement ne peut comporter plus d'un niveau habitable. Les faces verticales extérieures de ce niveau ne peuvent excéder 3 mètres de hauteur (pignons non compris) dans le cas où le couronnement est surmonté d'une charpente, 4 mètres dans le cas d'une toiture terrasse ;

c. les parties de construction situées dans le couronnement doivent être au minimum en retrait de 1,50 mètre par rapport au nu général de la façade.

Au-delà du volume défini ci-dessus, seuls sont autorisés les ouvrages, tels que cheminées, garde-corps ajourés et ouvrages d'architecture décoratifs (jacobines, lucarnes, etc.), sous réserve des dispositions de l'article 11.

10.3 La ZPPAUP des Gratte-ciel

Dans le territoire couvert par la ZPPAUP des Gratte-ciel, il convient de se référer aux dispositions complémentaires spécifiées dans le règlement de la ZPPAUP, ainsi qu'aux documents graphiques relatifs à cette dernière.

Article 11 UR : Aspect extérieur

Chaque construction nouvelle participe à la construction du paysage de la ville. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère.

Dans cet objectif, la demande de permis de construire doit s'appuyer sur un volet paysager complet, comportant notamment la description du paysage existant et exposant et justifiant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès, de ses abords (article R.421-2 du code de l'urbanisme).

Les bâtiments publics exceptionnels ayant le caractère de monuments pour la ville (exemple : édifices culturels, etc.) peuvent ne pas être soumis aux dispositions ci-après de l'article 11.

Au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme, certains secteurs de la zone font l'objet d'une orientation d'aménagement intitulée « périmètre d'intérêt patrimonial ».

Un permis de démolir est requis préalablement à la démolition d'un élément bâti inclus dans ce périmètre (en application notamment des articles L.430.2 et R.430-9 du Code de l'urbanisme).

Au sein de ces périmètres, les projets doivent prendre en compte les caractéristiques du quartier afin de s'inscrire dans son histoire, en harmonie avec les constructions existantes. Il convient de se référer aux orientations d'aménagement par quartier et par secteur du présent PLU.

Les constructions repérées comme éléments bâtis à préserver peuvent faire l'objet d'interventions mesurées dès lors qu'elles concourent à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments.

Ces travaux d'extension et d'aménagement doivent être conçus en évitant de dénaturer les caractéristiques constituant l'intérêt de l'élément bâti à préserver. Ils doivent notamment respecter les matériaux d'origine et concourir à la mise en valeur des détails existants, présentant un intérêt patrimonial (éléments de décor, garde-corps, grilles, clôtures,…). Les adjonctions contemporaines sont admises lorsqu'elles participent à la mise en valeur de l'édifice.

La suppression d'ajouts dénaturant les constructions peut être imposée. Les démolitions partielles permettant une meilleure fonctionnalité des constructions sont autorisées, sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques structurelles, spatiales ou patrimoniales des constructions.

Dans le territoire couvert par la ZPPAUP des Gratte-ciel, il convient de se référer aux dispositions complémentaires spécifiées dans le règlement de la ZPPAUP.

11.1 Dispositions relatives aux façades

La conception du rez-de-chaussée doit mettre en valeur les halls d'entrée, limiter l'impact des accès de service, et faire en sorte que tous les percements soient composés avec l'ensemble de la façade.

Un seul accès de véhicules par façade est autorisé. Lorsqu'ils se situent dans la construction, les accès de garages doivent être dans l'alignement du nu général du soubassement. Les soubassements des constructions donnant sur rue doivent être conçus avec des matériaux répondant particulièrement aux qualités de durabilité, de solidité et d'entretien.

Pour favoriser l'animation de la rue, les vitrines des commerces ne doivent pas comporter de système de fermeture opaque.

Il peut être exigé que les constructions permettent au moins une vue ou transparence visuelle sur les cœurs d'îlots arborés, notamment au niveau des halls d'entrée d'immeuble.

Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

11.2 Dispositions relatives aux ouvrages en saillie

Les débords de façades en saillie sur le domaine public ou sur la marge de recul sont prohibés. Cette disposition ne concerne pas les débords de toiture.

11.3 Dispositions relatives à la toiture

La conception de la toiture selon la forme dominante dans l'environnement peut être imposée. Les locaux et installations techniques doivent impérativement être couverts. Ils sont soit compris dans le volume de couronnement, soit en l'absence de volume de couronnement intégrés dans le traitement architectural de cette toiture et être en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu général de la façade. Les baies de toiture peuvent être limitées au regard du caractère des toitures du quartier.

Dans le cas où la toiture d'une construction nouvelle comporte une charpente, celle-ci doit s'inscrire dans un gabarit n'excédant pas 40% de pente. Au-delà du gabarit défini ci-dessus, peuvent être autorisés des ouvrages d'architecture décoratifs (jacobines, lucarnes, pergolas, etc.) si le caractère des constructions avoisinantes le justifie.

En présence de toitures terrasses, celles-ci doivent être recouvertes par des matériaux de finition. Il peut être exigé que la nature et la couleur de ces matériaux s'harmonisent avec les toitures environnantes. Les étanchéités ne doivent pas être visibles. Les traitements de surface bruts en asphalte sont prohibés.

11.4 Dispositions relatives aux clôtures et serrurerie

Lorsque des constructions neuves donnant en façade sur rue s'implantent en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit être réalisée dans le souci d'assurer le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public. En outre, les matériaux doivent conserver une tenue correcte dans le temps.

Par leur aspect, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les constructions avoisinantes.

Les clôtures implantées le long de la limite de référence doivent être constituées

a. d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre ;
b. pour respecter une harmonie d'ensemble avec les clôtures avoisinantes, pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante, une clôture d'une hauteur différente ou d'une nature différente peut être autorisée ou imposée.

Les clôtures implantées le long de limites séparatives doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

Le long des voies constituant des belvédères, les clôtures doivent assurer une transparence pérenne afin de maintenir les vues panoramiques sur la ville.

Les différentes parties en serrurerie (clôtures, balcons, garde-corps) doivent être conçues dans un souci de cohérence.

11.5 Les ouvrages de télécommunication

Les ouvrages techniques de télécommunication doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité afin de s'intégrer au mieux à l'environnement.

Article 12 UR : Stationnement

12.1 Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des destinations ou affectations respectives. En fin de calcul, lorsque le nombre de places de stationnement a :

a. une partie décimale inférieure ou égale à 0,5, il est arrondi au chiffre inférieur ;
b. une partie décimale supérieure à 0,5, il est arrondi au chiffre supérieur.

En cas de parkings mécanisés, chaque emplacement en superposition ou juxtaposition est comptabilisé comme un emplacement indépendant, avec un accès direct.

12.2 Nombre de places de stationnement requises

Lors de changements de destination ou de constructions nouvelles en lieu et place d'un parc de stationnement privé existant, il est exigé, outre la réalisation de places de stationnement liées à ces nouvelles affectations (application des normes « constructions nouvelles »), la réalisation d'une place de stationnement pour 50 m² de surface hors œuvre brute précédemment utilisée en parc de stationnement.

12.2.1 Pour les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes

12.2.1.1 Pour les constructions à destination d'habitation

Il est exigé :

- une place pour 50 m² de surface hors œuvre nette avec au minimum un emplacement indépendant par logement ;
- en zone URb, une place pour 75 m² de surface hors œuvre nette par logement avec au minimum un emplacement indépendant par logement.

Toutefois, pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat, seule la norme d'une place par logement est imposée.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

a. aux extensions des constructions d'habitation qui n'ont pas pour effet la création de logements supplémentaires ;

b. aux extensions des immeubles de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat jusqu'à une augmentation de 50% de la SHON existant avant le début des travaux.

12.2.1.2 Pour les constructions à destination industrielle, artisanale ou d'entrepôts et de services

Il est exigé au minimum une place pour 100 m² de surface hors œuvre nette.

Cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités existantes.

12.2.1.3 Pour les constructions à destination de bureaux

Le nombre minimum ou maximum de places de stationnement exigé est prescrit par le document graphique intitulé « stationnement bureaux périmètre d'influence lignes fortes transport collectif » ;

12.2.1.4 Pour les constructions à destination de commerce

Les dispositions suivantes s'appliquent à chaque unité commerciale ou à chaque service, et sans pouvoir excéder les limites édictées par l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

Il est exigé une place pour 75 m² de surface de vente, avec au minimum une place par commerce. Au-delà de 300 m², il est exigé une place par tranche de 30 m² supplémentaire.

12.2.1.5 Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, les résidences étudiantes, les foyers de jeunes et de travailleurs

Il est exigé au moins une place de stationnement pour 75 m² de la surface hors œuvre nette avec un minimum d'une place pour trois chambres.

12.2.1.6 Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et autres cas non prévus ci-dessus

Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

12.2.2 Pour les changements de destination

12.2.2.1 Règle générale

Le nombre d'emplacements exigible est obtenu en déduisant le nombre d'emplacements liés au précédent mode d'occupation (qu'ils aient été ou non réalisés) du nombre résultant de la nouvelle destination.

12.2.2.2 Dispositions particulières

Pour les habitations créées par changement de destination :

a. si les travaux n'ont pas pour effet la création de plus de 2 logements, aucune place de stationnement n'est exigée ;

b. si les travaux ont pour effet la création de plus de 2 logements, il est fait application de la règle posée au 12.2.1.1 pour la totalité des logements créés.

12.3 Modalités de réalisation des aires de stationnement

Le stationnement peut être réalisé en sous-sol ou en surface. Toutefois, la création d'emplacements de stationnements sous forme de boxes en surface est interdite.

Il peut être autorisé que la dalle de couverture d'un niveau de stationnement dépasse, du sol avant travaux, de 1,20 mètre au plus (correspondant au niveau fini sur dalle, non compris la terre végétale) :

a. soit lorsque le projet comporte plusieurs niveaux superposés de stationnement en sous-sol ;

b. soit lorsque le projet ne comporte qu'un seul niveau de stationnement en sous-sol, pour des motifs de protection archéologique ;

c. soit lorsqu'il s'agit d'un parking mécanisé.

Cette dalle de couverture doit alors être traitée en espace vert (sous réserve des dispositions relatives au traitement des retraits par rapport à la voie prévues à l'article 6).

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même pour des raisons techniques (nature du sous-sol, etc.) aux obligations posées par le présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (rayon de moins de 300 mètres) :

a. soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
b. soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées aux alinéas précédents, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue aux alinéas précédents, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par délibération du Conseil communautaire en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

12.4 Dispositions relatives aux livraisons et enlèvements de marchandises

Pour les constructions nouvelles à destination artisanale, commerciale, industrielle et d'entrepôts, le pétitionnaire doit prendre en compte l'impact des livraisons et des enlèvements de marchandises sur le domaine public, notamment en matière d'écoulement du trafic sur la voirie.

Si cela est nécessaire, des mesures doivent être prévues pour limiter ces nuisances (ex : réalisation d'aires de stationnement par le pétitionnaire sur un espace privé, etc.).

12.5 Dispositions relatives aux deux roues

Au moins un local ou emplacement couvert affecté aux deux roues et spécialement aménagé à cet effet doit être prévu :

a. pour les constructions nouvelles de bureaux et équipements recevant du public de plus de 500 m² de SHON ;
b. pour les constructions nouvelles d'habitation dont la hauteur excède R+2+combles. La surface totale de cet ou ces emplacement(s) ne peut alors être inférieure à 1% de la SHON des constructions projetées.

Ce local ou cet emplacement est :

a. situé de manière préférentielle en rez-de-chaussée de la construction, ou à défaut en 1er niveau de sous-sol ;
b. en cas de localisation en 1er niveau de sous-sol, situé dans le volume imparti au stationnement des véhicules ;
c. clos et ce, dans la mesure du possible, par des dispositifs ajourés ;
d. accessible facilement depuis la voie publique et, dans la mesure du possible, directement.

Article 13 UR : Espaces libres et plantations

50% de la surface totale du terrain doivent être aménagés en espaces verts dont les deux tiers au moins doivent être des espaces verts collectifs à l'immeuble.

Pour le secteur URb, 30% de la surface totale du terrain doivent être aménagés en espaces verts.

Dans tous les cas, la moitié au moins des espaces verts exigés doivent être réalisés :

a. en pleine terre,
b. d'un seul tenant,
c. la localisation de ceux-ci doit permettre l'implantation et le développement d'arbres à haute tige.

Ne sont pas pris en compte les espaces verts situés dans l'emprise au sol des constructions. Dans la mesure du possible, l'espace vert est localisé en cœur d'îlot ou dans la bande de retrait des constructions par rapport à la voie.

Les dispositions précédentes de cet article ne sont pas applicables :

a. dans le cas de terrains faisant l'objet d'un polygone d'implantation, délimité aux documents graphiques ;
b. aux extensions d'activités industrielles, artisanales ou commerciales ;
c. aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois, la partie de terrain non utilisée par les constructions, circulations, stationnement, doit être aménagée en espaces verts ou aires de jeux.

Lorsque des espaces verts sont réalisés sur dalle, ceux-ci doivent disposer au minimum de 0,40 mètre de hauteur de terre végétale (0,60 mètre s'ils comportent des arbustes).

Sur les aires de stationnement en surface, il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement.

Toute surface restant en pleine terre est plantée d'arbres à haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 40 m².

Les boisements doivent faire l'objet d'une composition paysagère.

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou le bassin d'infiltration) et conçus dans le respect des dispositions de l'article 4, sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement, doivent :

a. faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
b. être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts, de détente, de jeux…).

Les marges de recul et retraits des constructions par rapport à la voie doivent faire l'objet d'un traitement paysager cohérent sur l'ensemble du tènement et en harmonie avec le paysage de la rue.

Article 14 UR : Coefficient d'occupation du sol

14.1 Règle générale

A défaut de coefficient d'occupation du sol reporté dans les documents graphiques, celui-ci est fixé à 1.

Toutefois, le coefficient d'occupation du sol est fixé à :

a. **0,8 dans le 5ème arrondissement** compte tenu du caractère végétalisé plus marqué du plateau ;
b. 1,5 dans le secteur URb.

En cas de division d'un terrain après la date d'approbation du PLU, il est fait application de l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme[1].

14.2 Dispositions particulières

14.2.1 Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

a. aux constructions à destination industrielle, commerciale, artisanale ou de bureaux ;
b. aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
c. au secteur URs ;
d. pour l'ensemble de la zone, à l'exclusion du secteur URb, aux extensions de constructions d'habitation existantes jusqu'à R+1+combles.

14.2.2 La ZPPAUP des Gratte-ciel

Dans le territoire couvert par la ZPPAUP des Gratte-ciel, il convient de se référer aux dispositions complémentaires spécifiées dans le règlement de la ZPPAUP, ainsi qu'aux documents graphiques relatifs à cette dernière.

[1] Voir lexique

ZONE URD

AVERTISSEMENT :

Les dispositions du règlement de zone s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être édictées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement par quartier ou par secteur (avec lesquelles les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles).

Article 1 URD : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a. les affouillements ou exhaussements des sols, dépôts et stockages de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement dans la zone ;
b. les constructions, travaux, ouvrages dans les zones inconstructibles repérées aux documents graphiques, à l'exception des équipements techniques liés aux différents réseaux ;
c. les aires de stockage et les aires de démolition des véhicules usagés ;
d. les stationnements sous forme de boxes en surface ;
e. le stationnement des caravanes isolées sous réserve des dispositions de l'article 2, le camping en dehors des terrains aménagés et l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs et de caravanes dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Il est rappelé également que certaines occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou limitées au regard des dispositions des autres chapitres du présent règlement.

Article 2 URD : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-dessous énoncées dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

2.1 Les constructions à destination commerciale, dès lors que leur surface de vente par unité commerciale est au plus égale au plafond indiqué dans le plan des polarités commerciales quand elles sont situées dans un périmètre de polarité commerciale. En-dehors de ces périmètres, le plafond est fixé à 300 m² par unité commerciale. Les limitations résultant des plafonds ci-dessus ne sont pas applicables :

a. aux commerces liés aux deux roues et à l'automobile (tels que vente de véhicules, concession automobile, station de distribution de carburant) ;
b. à l'extension des commerces, en une ou plusieurs tranches, dans la limite de 30% de la surface de vente existante à la date d'approbation du PLU.

2.2 La façade sur voie des rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme :

- **linéaire « artisanal et commercial »** : doit être obligatoirement affectée à des activités commerciales ou artisanales ou cafés ou restaurants ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif ; sont interdits les bureaux et services.
- **linéaire « toutes activités »** : doit être obligatoirement affectée à des commerces, bureaux ou services, activités artisanales ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

  Cette obligation s'applique également dans le cas d'une construction située à l'angle de 2 rues, sur le retour de façade de construction non affectée par un linéaire toutes activités ou artisanal et commercial, sur une distance correspondant à l'épaisseur de la dite construction.

Ces dispositions concernent la façade sur voie des rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire ; toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage… .

2.3 Les constructions, travaux, ouvrages à destination d'activités artisanales et industrielles, dès lors qu'elles sont compatibles avec le milieu environnant .

2.4 Les installations de caravanes dès lors qu'elles sont liées :

- soit à une aire d'accueil des gens du voyage ;
- soit à une manifestation temporaire (ex. : marché, foire, etc.).

2.5 Le stationnement des caravanes isolées lorsqu'il correspond à une opération de relogement de gens du voyage sous maîtrise d'ouvrage de la commune ou d'un opérateur social.

2.6 Sur les terrains urbains cultivés, inscrits aux documents graphiques : seuls sont admis les travaux, ouvrages ou installations et les constructions légères, destinées à leur gestion ou leur mise en valeur.

2.7 Les constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transports en commun), voirie et stationnement, dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage.

2.8 Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation sont délimités aux documents graphiques, les constructions en superstructure ne sont autorisées qu'à l'intérieur de ces polygones. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées, dès lors qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter leur emprise au sol existante de plus de 5 %. Ces dispositions ne s'appliquent ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transports en commun), voirie et stationnement.

Il est rappelé également que certaines occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des conditions particulières au regard des dispositions des autres chapitres du présent règlement.

Article 3 URD : Accès et voirie

Il convient de se référer aux dispositions du chapitre 2 du présent règlement.

Article 4 URD : Desserte par les réseaux

Il convient de se référer aux dispositions du chapitre 2 du présent règlement.

Article 5 URD : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 URD : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Le terme « limite de référence » désigne les limites :

a. des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ;
b. des places ;
c. des emplacements réservés destinés à la création, à l'élargissement ou à l'extension des dites voies et places ;
d. des marges de recul, dès lors qu'elles sont inscrites dans les documents graphiques.

Toutefois ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition les servitudes de passage et les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

a. les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;
b. les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
c. les clôtures ;

6.1 Règle générale

Les constructions doivent s'implanter soit en limite de référence, soit en retrait de celle-ci.

6.2 Dispositions particulières

6.2.1 Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées

a. aux constructions implantées le long d'un linéaire « toutes activités » ou « artisanal et commercial » ou faisant l'objet d'une prescription d'implantation en ordre continu aux documents graphiques ;
b. pour permettre à tout ou partie de la construction projetée de venir s'implanter dans l'alignement d'une construction existante, implantée sur un terrain contigu ;
c. à l'occasion des constructions nouvelles, sous forme de pans coupés aux angles des voies, pour permettre une meilleure visibilité ;
d. pour permettre à tout ou partie de la construction projetée de venir s'implanter contre le mur pignon d'une construction existante, implantée en limite séparative latérale ;
e. dans le cas d'un terrain desservi par au moins deux voies sur deux côtés opposés, si les dimensions du terrain sont telles que l'application des autres articles oblige à ne construire que le long d'une seule voie ;
f. pour les travaux d'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
g. pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
h. pour préserver un débouché piétonnier ou un débouché de voirie repéré aux documents graphiques ;
i. pour préserver un espace boisé classé, un boisement ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions ;
j. pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

6.2.2 Le traitement des retraits par rapport à la voie

Lorsqu'une construction peut s'implanter en retrait en application du présent règlement, aucune partie du sous-sol de cette construction dépassant du sol naturel (notamment les gaines de ventilation) n'est autorisée dans la bande de retrait. En cas d'espace boisé classé, de boisement ou d'arbre isolé, aucune construction, y compris enterrée, n'est autorisée dans la bande du retrait, sauf en cas d'impossibilité manifeste.

6.2.3 Les vitrines et terrasses commerciales

Les dispositions de cet article peuvent ne pas être appliquées pour les vitrines et terrasses des commerces, sous réserve des règles liées à la domanialité publique, à la sécurité, aux réseaux divers et à l'aspect des constructions (voir article 11 et le cas échéant règlement de la ZPPAUP).

6.2.4 Les polygones d'implantation

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions implantées à l'intérieur des polygones d'implantation repérés graphiquement. Dès lors que figurent, dans une zone ou un secteur de zone, des polygones d'implantation, les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement. Cette disposition ne s'applique ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial, et de transport en commun), voirie et stationnement.

6.2.5 Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

6.2.6 Les espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées doivent être implantées au-delà de ces espaces.

Article 7 URD : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

a. les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;
b. les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
c. les ouvrages ou terrasses extérieurs dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 0,60 mètre (1,20 mètre s'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol dans les conditions visées à l'article 12 du règlement de la zone concernée) ;
d. les clôtures.

7.1 Règle générale

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait de celle-ci.

7.2 Dispositions particulières

7.2.1 Des retraits de construction peuvent être imposés :

a. pour préserver un débouché piétonnier ou un débouché de voirie repéré aux documents graphiques ;
b. pour préserver un espace boisé ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions.

7.2.2 Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

a. lorsqu'une servitude d'utilité publique ou une servitude privée ne permet pas une implantation en limite séparative ou lorsqu'une servitude de cour commune est établie en application de l'article L.451-1 du Code de l'urbanisme ;
b. pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
c. pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

7.2.3 Les polygones d'implantation

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions implantées à l'intérieur des polygones d'implantation repérés graphiquement. Dès lors que figurent, dans une zone ou un secteur de zone, des polygones d'implantation, les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement. Cette disposition ne s'applique ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transport en commun), voirie et stationnement.

7.2.4 Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

7.2.5 Les espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) doivent être implantées au-delà de ces espaces.

Article 8 URD : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

a. Les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;
b. Les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
c. Les ouvrages ou terrasses extérieurs dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 0,60 mètre (1,20 mètre s'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol dans les conditions visées à l'article 12 du règlement de la zone concernée) ;
d. Les clôtures.

8.1 Règle générale

La distance séparant deux constructions non accolées doit être au moins égale en tout point à la moitié de la hauteur totale de la façade de la construction projetée en ce point, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

Toutefois, la distance séparant deux constructions non accolées, implantées le long d'une même voie ou limite de référence, doit être en tout point au moins égale au tiers de la hauteur totale de la façade de la construction projetée en ce point, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

8.2 Dispositions particulières

8.2.1 Des prospects supérieurs peuvent être imposés pour préserver un espace boisé ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions.

8.2.2 Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées

a. Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
b. Pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

8.2.3 Les polygones d'implantation

Dès lors que figurent, dans une zone ou un secteur de zone, des polygones d'implantation, les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement, dans le respect de la règle définie au 8.1. Cette disposition ne s'applique ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transport en commun), voirie et stationnement.

8.2.4 Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

8.2.5 Les espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) doivent être implantées au-delà de ces espaces.

Article 9 URD : Emprise au sol

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol :

a. les ouvrages extérieurs et les terrasses inférieurs à 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel (1,20 mètre lorsqu'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol dans les conditions visées à l'article 12 du règlement de la zone concernée). Ces hauteurs correspondent au niveau fini sur dalle, non compris la terre végétale et les clôtures ;
b. les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade.
c. les couvertures des rampes d'accès des parkings lorsque celles-ci ne sont pas incluses dans le bâtiment ;

9.1 Règle générale

En l'absence d'indication graphique, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

9.2 Dispositions particulières

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions implantées à l'intérieur des polygones d'implantation, repérés graphiquement.

Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation sont délimités aux documents graphiques, les constructions en superstructure ne sont autorisées qu'à l'intérieur de ces polygones.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées, dès lors qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter de plus de 5 % leur emprise au sol existant à la date d'approbation du PLU.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transport en commun), voirie et stationnement.

Article 10 URD : Hauteur maximum des constructions

10.1 Hauteur maximale de façade

10.1.1 Prescription de la hauteur maximale des façades

La hauteur maximale des façades des constructions est la hauteur d'îlot indiquée dans les documents graphiques. Toutefois, si une hauteur sur voie est indiquée dans les documents graphiques, elle s'applique à toute façade (ou portion de façade) d'une construction implantée dans une bande de 20 mètres calculée à partir de la limite de référence.

Dans le cas d'une reconstruction après une démolition volontaire d'une construction dont la hauteur est supérieure à celle autorisée dans la zone, la hauteur de la nouvelle construction peut être au plus égale à celle de la construction démolie.

En cas d'accolement d'une construction nouvelle à une construction existante dont la hauteur est supérieure à celle autorisée dans la zone, la hauteur de la construction nouvelle peut être au plus égale à celle de la construction existante.

- **Dispositions particulières en présence d'un polygone d'implantation :**

Dès lors qu'une valeur chiffrée est inscrite à l'intérieur de l'emprise d'un polygone d'implantation, la hauteur maximale de façade des constructions est déterminée par cette valeur et se substitue aux hauteurs sur voie et d'îlot édictées dans les alinéas précédents.

10.1.2 Modalités de calcul de la hauteur de façade

10.1.2.1 Pour les constructions implantées à une distance inférieure ou égale à 3 mètres de la limite de référence

La hauteur maximale des façades est la différence d'altitude mesurée verticalement entre leur point le plus haut et le niveau altimétrique de la limite de référence.

Toutefois, dans le cas d'une construction implantée sur un terrain en pente, la façade prise en compte pour le calcul de la hauteur est celle donnant sur la limite de référence.

10.1.2.2 Pour les constructions implantées à une distance supérieure à 3 mètres de la limite de référence

La hauteur maximale des façades est la différence d'altitude, mesurée verticalement entre leur point le plus haut et le sol naturel avant travaux.

Dans tous les cas :

a. les éléments suivants ne sont pas pris en compte :

- les pignons dès lors qu'ils ne sont pas édifiés le long des voies visées à l'article 6 ;
- les parties de construction situées dans le couronnement (visé ci-après) dès lors qu'elles se situent au minimum en retrait de 1,50 mètre par rapport au nu général de la façade ;
- les cheminées, garde-corps ajourés, et ouvrages d'architecture décoratifs (jacobines, lucarnes, pergolas, etc.).

b. afin d'éviter des difficultés d'application de la règle, lorsque le terrain concerné est en pente, la façade des constructions est divisée en sections n'excédant pas 20 mètres de longueur, et la hauteur est mesurée seulement au milieu de chacune de ces sections.

10.1.3 Dispositions particulières pour des motifs d'insertion dans l'environnement

Une hauteur inférieure ou supérieure aux prescriptions définies ci-dessus peut être imposée à tout ou partie de la construction, dans la limite de plus ou moins 3 mètres :

- pour mettre en harmonie la construction avec la hauteur des constructions contiguës ;
- en vue d'améliorer l'insertion paysagère du projet dans son environnement bâti ;
- dans le cas de constructions implantées le long des voies et places publiques sur un terrain situé en dénivelé par rapport à la voie ;
- dans le cas de constructions nécessitant des hauteurs de niveaux plus importantes (faux plafonds et autres équipements techniques), dès lors que le nombre de niveaux fixé ci-après est inchangé ;
- dans le cas de travaux sur des constructions existantes ayant des hauteurs de niveaux plus importantes.

10.2 Les niveaux

10.2.1 Rez-de-chaussée

La hauteur du rez-de-chaussée des locaux d'activités de toute nature ne peut être inférieure à 3,50 mètres, lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles.

Il peut être imposé que la hauteur des rez-de-chaussée soit augmentée pour se mettre en harmonie avec la façade des constructions contiguës.

Le rez-de-chaussée est constitué par le 1er niveau d'une construction dont le plancher dépasse en tout ou partie une hauteur de plus de 1,20 mètre du sol naturel. Toutefois, le rez-de-chaussée d'une construction affectée par un linéaire toutes activités ou artisanal et commercial doit être directement accessible depuis la rue et sur la totalité de la surface occupée par l'activité économique.

En outre, pour les terrains situés en contrebas de la limite de référence, les parties de construction situées au-dessous du niveau de rez-de-chaussée peuvent être affectées à des destinations autorisées dans la zone, dès lors qu'elles n'occupent pas plus de deux niveaux.

10.2.2 Nombre maximum de niveaux inclus dans la hauteur de façade

Le nombre maximum de niveaux de la construction est déterminé selon le tableau ci-après :

Hauteur de façade autorisée (en mètres)	Nombre de niveaux
7,00 à 10	3
10,01 à 13	4
13,01 à 16	5
16,01 à 20,50	6
20,51 à 22	7
22, 01 à 25	8
à partir de 25 mètres	un niveau supplémentaire par tranche de 3 mètres

Ne sont pas pris en compte dans le calcul ci-dessus :

a. les sous-sols dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 1,20 mètre (plancher supérieur compris). Cette hauteur de 1,20 mètre peut être dépassée pour les terrains dont la pente est supérieure à 5 % afin d'adapter la construction au terrain et de limiter les mouvements de terre.
b. le couronnement de la construction tel que défini ci-dessous.

10.2.3 Couronnement de la construction

Outre les niveaux définis précédemment, le couronnement de l'édifice doit faire l'objet d'un traitement de qualité conformément aux dispositions de l'article 11.

Ce couronnement peut comporter un volume habitable, dans les limites suivantes :

a. la surface hors œuvre nette de ce volume ne doit pas excéder un tiers de la SHON moyenne des étages (rez-de-chaussée non compris) ;
b. ce volume de couronnement ne peut comporter plus d'un niveau habitable. Les faces verticales extérieures de ce niveau ne peuvent excéder 3 mètres de hauteur (pignons non compris) dans le cas où le couronnement est surmonté d'une charpente, 4 mètres dans le cas d'une toiture terrasse ;
c. les parties de construction situées dans le couronnement doivent être au minimum en retrait de 1,50 mètre par rapport au nu général de la façade ;
d. la SHON du niveau de couronnement peut être cumulée avec la SHON du dernier niveau (soit 133 % de la SHON moyenne des étages, rez-de-chaussée non compris), et répartie différemment, à condition que ces deux niveaux soient en retrait au minimum de 1,50 mètre par rapport au nu général de la façade.

Article 11 URD : Aspect extérieur

Chaque construction nouvelle participe à la construction du paysage de la ville. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère.

Dans cet objectif, la demande de permis de construire doit s'appuyer sur un volet paysager complet, comportant notamment la description du paysage existant et exposant et justifiant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès, de ses abords (article R.421-2 du code de l'urbanisme).

Les bâtiments publics exceptionnels ayant le caractère de monuments pour la ville (exemple : édifices culturels, etc.) peuvent ne pas être soumis aux dispositions ci-après de l'article 11.

Au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme, certains secteurs de la zone font l'objet d'une orientation d'aménagement intitulée « périmètre d'intérêt patrimonial ».

Un permis de démolir est requis préalablement à la démolition d'un élément bâti inclus dans ce périmètre (en application notamment des articles L.430.2 et R.430-9 du Code de l'urbanisme).

Au sein de ces périmètres, les projets doivent prendre en compte les caractéristiques du quartier afin de s'inscrire dans son histoire, en harmonie avec les constructions existantes. Il convient de se référer aux orientations d'aménagement par quartier ou par secteur du présent PLU.

Les constructions repérées comme éléments bâtis à préserver peuvent faire l'objet d'interventions mesurées dès lors qu'elles concourent à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments.

Ces travaux d'extension et d'aménagement doivent être conçus en évitant de dénaturer les caractéristiques constituant l'intérêt de l'élément bâti à préserver. Ils doivent notamment respecter les matériaux d'origine et concourir à la mise en valeur des détails existants, présentant un intérêt patrimonial (éléments de décor, garde-corps, grilles, clôtures…). Les adjonctions contemporaines sont admises lorsqu'elles participent à la mise en valeur de l'édifice.

La suppression d'ajouts dénaturant les bâtiments peut être imposée. Les démolitions partielles permettant une meilleure fonctionnalité des bâtiments sont autorisées, sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques structurelles, spatiales ou patrimoniales des bâtiments.

11.1 Dispositions relatives aux façades

La conception du rez-de-chaussée doit mettre en valeur les halls d'entrée, limiter l'impact des accès de service, et faire en sorte que tous les percements soient composés avec l'ensemble de la façade.

Un seul accès de véhicules par façade est autorisé. Lorsqu'ils se situent dans la construction, les accès de garages doivent être dans l'alignement du nu général du soubassement. Les soubassements des constructions donnant sur rue doivent être conçus avec des matériaux répondant particulièrement aux qualités de durabilité, de solidité et d'entretien.

Pour favoriser l'animation de la rue, les vitrines des commerces ne doivent pas comporter de système de fermeture opaque.

Il peut être exigé que les constructions permettent au moins une vue ou transparence visuelle sur les cœurs d'îlots arborés, notamment au niveau des halls d'entrée d'immeuble.

Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

11.2 Dispositions relatives aux ouvrages en saillie

11.2.1 Saillies horizontales en façade sur voie

Les dispositions suivantes sur les saillies en façade sur voie s'appliquent outre les dispositions plus restrictives pouvant figurer au règlement de voirie communautaire. Elles concernent les façades édifiées le long des limites de référence visées à l'article 6.

D'une façon générale, tout débord de façade en saillie sur le domaine public ne peut être situé en-dessous de 4,30 mètres de hauteur (à l'exception des vitrines et terrasses des commerces en rez-de-chaussée et des éléments décoratifs dont la saillie est inférieure à 16 centimètres de profondeur).

Dans tous les cas, indépendamment des dispositions ci-après, la répartition des saillies, leur regroupement ou leur limitation peut être imposé si le caractère des constructions avoisinantes le justifie, y compris les vitrines et terrasses des commerces en rez-de-chaussée.

a. Volumes habitables en encorbellement :

Les volumes habitables, construits en encorbellement par rapport à la rue, sont prohibés. Toutefois, cette règle peut faire l'objet d'adaptations pour permettre la réalisation d'ouvrages d'architecture ponctuels ou rythmés lorsque le caractère des constructions avoisinantes le justifie.

b. Balcons et surfaces extérieures non closes :

Afin de préserver la perception de front bâti, il peut être exigé que les balcons ou terrasses comportent des garde-corps fins et ajourés.

Le porte-à-faux des balcons et des surfaces extérieures non closes est limité à :

- 0,60 mètre si la largeur de la rue est inférieure ou égale à 12 mètres ;
- 0,80 mètre si la largeur de la rue est supérieure à 12 mètres.

Dans les pans coupés situés aux angles de rue, le porte-à-faux maximum autorisé est celui correspondant à la rue la plus large.

11.2.2 Saillies horizontales des autres façades

Les saillies horizontales des volumes habitables par rapport aux autres façades, concernant les bâtiments implantés le long des voies, doivent s'inscrire dans la bande constructible. Cette réserve ne s'applique pas aux balcons.

11.3 Dispositions relatives à la toiture

La conception de la toiture selon la forme dominante dans l'environnement peut être imposée. Les locaux et installations techniques doivent impérativement être couverts. Ils sont soit compris dans le volume de couronnement, soit en l'absence de volume du couronnement en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu général de la façade, et intégrés dans le traitement architectural de cette toiture. Les ouvrages d'architecture décoratifs (jacobines lucarnes, pergolas, etc.) et les baies de toiture peuvent être limités ou interdits au regard du caractère des toitures du quartier.

Dans le cas où la toiture d'une construction nouvelle comporte une charpente, celle-ci doit s'inscrire dans un gabarit n'excédant pas 40 % de pente. Toute pente supérieure ne pourra être accordée que si elle se justifie par le caractère d'une construction contiguë (exemple : combles à la Mansart). Au-delà du gabarit défini ci-dessus, peuvent être autorisés des ouvrages d'architecture décoratifs (jacobines, lucarnes) si le caractère des constructions avoisinantes le justifie.

En présence de toitures terrasses, celles-ci doivent être recouvertes par des matériaux de finition. Il peut être exigé que la nature et la couleur de ces matériaux s'harmonisent avec les toitures environnantes. Les étanchéités ne doivent pas être visibles. Les traitements de surface bruts en asphalte sont prohibés.

11.4 Dispositions relatives aux clôtures et serrurerie

Lorsque des constructions neuves donnant en façade sur rue s'implantent en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit être réalisée dans le souci d'assurer le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public. En outre, les matériaux doivent conserver une tenue correcte dans le temps.

Par leur aspect, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les constructions avoisinantes.

Les clôtures implantées le long de la limite de référence doivent être constituées :

a. d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre ;
b. pour respecter une harmonie d'ensemble avec les clôtures avoisinantes, pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante, une clôture d'une hauteur différente ou d'une nature différente peut être autorisée ou imposée.

Les clôtures implantées le long des limites séparatives doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

Le long des voies constituant des belvédères , les clôtures doivent assurer une transparence pérenne afin de maintenir les vues panoramiques sur la ville.

Les différentes parties en serrurerie (clôtures, balcons, garde-corps) doivent être conçues dans un souci de cohérence.

11.5 Les ouvrages de télécommunication

Les ouvrages techniques de télécommunication doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité afin de s'intégrer au mieux à l'environnement.

Article 12 URD : Stationnement

12.1 Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des destinations ou affectations respectives. En fin de calcul, lorsque le nombre de places de stationnement a :

a. une partie décimale inférieure ou égale à 0,5, il est arrondi au chiffre inférieur ;
b. une partie décimale supérieure à 0,5, il est arrondi au chiffre supérieur.

En cas de parkings mécanisés, chaque emplacement en superposition ou juxtaposition est comptabilisé comme un emplacement indépendant, avec un accès direct.

12.2 Nombre de places de stationnement requises

Lors de changements de destination ou de constructions nouvelles en lieu et place d'un parc de stationnement privé existant, il est exigé, outre la réalisation de places de stationnement liées à ces nouvelles affectations (application des normes « constructions nouvelles »), la réalisation d'une place de stationnement pour 50 m² de surface hors œuvre brute précédemment utilisée en parc de stationnement.

12.2.1 Pour les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes

12.2.1.1 Pour les constructions à destination d'habitation

Il est exigé :

- une place pour 75 m² de surface hors œuvre nette avec au minimum un emplacement indépendant par logement ;

Toutefois, pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat, seule la norme d'une place par logement est imposée.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

a. aux extensions des constructions d'habitation qui n'ont pas pour effet la création de logements supplémentaires ;

b. aux extensions des immeubles de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat jusqu'à une augmentation de 50% de la SHON existant avant le début des travaux.

12.2.1.2 Pour les constructions à destination industrielle, artisanale ou d'entrepôts et de services

Il est exigé au minimum une place pour 100 m² de surface hors œuvre nette.

Cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités existantes.

12.2.1.3 Pour les constructions à destination de bureaux

Le nombre minimum ou maximum de places de stationnement exigé est prescrit par le document graphique intitulé « stationnement bureaux périmètre d'influence lignes fortes transport collectif » ;

12.2.1.4 Pour les constructions à destination de commerce

Les dispositions suivantes s'appliquent à chaque unité commerciale ou à chaque service, et sans pouvoir excéder les limites édictées par l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

Il est exigé une place pour 75 m² de surface de vente, avec au minimum une place par commerce. Au-delà de 300 m², il est exigé une place par tranche de 30 m² supplémentaire.

12.2.1.5 Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, les résidences étudiantes, les foyers de jeunes et de travailleurs

Il est exigé au moins une place de stationnement pour 75 m² de la surface hors œuvre nette avec un minimum d'une place pour trois chambres.

12.2.1.6 Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et autres cas non prévus ci-dessus

Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

12.2.2 Pour les changements de destination

12.2.2.1 Règle générale

Le nombre d'emplacements exigible est obtenu en déduisant le nombre d'emplacements liés au précédent mode d'occupation (qu'ils aient été ou non réalisés) du nombre résultant de la nouvelle destination.

12.2.2.2 Dispositions particulières

Pour les habitations créées par changement de destination :

a. si les travaux n'ont pas pour effet la création de plus de 2 logements, aucune place de stationnement n'est exigée ;

b. si les travaux ont pour effet la création de plus de 2 logements, il est fait application de la règle posée au 12.2.1.1 pour la totalité des logements créés.

12.3 Modalités de réalisation des aires de stationnement

Le stationnement doit être réalisé en sous-sol, sauf en cas d'impossibilité technique.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas :

a. aux aires de livraison et d'enlèvement des marchandises ;

b. aux garages en silo ;

c. aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Il peut être autorisé, pour les constructions à destination de commerce dont la surface de vente est supérieure à 300 m², et pour celles à destination d'artisanat, d'industrie ou d'entrepôts, que la partie de terrain non affecté à des constructions ou aux espaces verts exigés à l'article 13, soit utilisée pour le stationnement.

La création d'emplacements de stationnements sous forme de boxes en surface est interdite.

Il peut être autorisé que la dalle de couverture d'un niveau de stationnement dépasse, du sol avant travaux, de 1,20 mètre au plus (correspondant au niveau fini sur dalle, non compris la terre végétale) :

a. soit lorsque le projet comporte plusieurs niveaux superposés de stationnement en sous-sol ;

b. soit lorsque le projet ne comporte qu'un seul niveau de stationnement en sous-sol, pour des motifs de protection archéologique ;

c. soit lorsqu'il s'agit d'un parking mécanisé.

Ponctuellement, afin de prendre en compte les contraintes liées à une pente excédant 5 %, la dalle de couverture d'un niveau de stationnement peut dépasser du sol avant travaux de plus de 1,20 mètre (correspondant au niveau fini sur dalle, non compris la terre végétale).

Cette dalle de couverture doit alors être traitée en espace vert (sous réserve des dispositions relatives au traitement des retraits par rapport à la voie prévues à l'article 6).

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même pour des raisons techniques (nature du sous-sol, etc.) aux obligations posées par le présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (rayon de moins de 300 mètres) :

a. soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
b. soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées aux alinéas précédents, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue aux alinéas précédents, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par délibération du Conseil communautaire en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

12.4 Dispositions relatives aux livraisons et enlèvements de marchandises

Pour les constructions nouvelles à destination artisanale, commerciale, industrielle et d'entrepôts, le pétitionnaire doit prendre en compte l'impact des livraisons et des enlèvements de marchandises sur le domaine public, notamment en matière d'écoulement du trafic sur la voirie.

Si cela est nécessaire, des mesures doivent être prévues pour limiter ces nuisances (ex : réalisation d'aires de stationnement par le pétitionnaire sur un espace privé, etc.).

12.5 Dispositions relatives aux deux roues

Au moins un local ou emplacement couvert affecté aux deux roues et spécialement aménagé à cet effet doit être prévu :

a. pour les constructions nouvelles de bureaux et équipements recevant du public de plus de 500 m² de SHON ;
b. pour les constructions nouvelles d'habitation dont la hauteur excède R+2+combles. La surface totale de cet ou ces emplacement(s) ne peut alors être inférieure à 1% de la SHON des constructions projetées.

Ce local ou cet emplacement est :

a. situé de manière préférentielle en rez-de-chaussée de la construction, ou à défaut en 1er niveau de sous-sol ;
b. en cas de localisation en 1er niveau de sous-sol, situé dans le volume imparti au stationnement des véhicules ;
c. clos et ce, dans la mesure du possible, par des dispositifs ajourés ;
d. accessible facilement depuis la voie publique et, dans la mesure du possible, directement.

Article 13 URD : Espaces libres et plantations

30% de la surface totale du terrain doivent être aménagés en espaces verts.

En outre, la moitié au moins des espaces verts exigés doivent être réalisés :

a. en pleine terre,
b. la localisation de ceux-ci doit permettre l'implantation et le développement d'arbres à haute tige,
c. d'un seul tenant. Toutefois, les espaces verts en pleine terre situés dans la bande de retrait par rapport à la voie peuvent être pris en compte pour le calcul ci-dessus dès lors qu'ils s'insèrent dans une composition paysagère cohérente et de qualité.

Ne sont pas pris en compte les espaces verts situés dans l'emprise au sol des constructions. Dans la mesure du possible, l'espace vert est localisé en cœur d'îlot ou dans la bande de retrait des constructions par rapport à la voie.

Les dispositions précédentes de cet article ne sont pas applicables :

a. dans le cas de terrains faisant l'objet d'un polygone d'implantation, délimité aux documents graphiques ;
b. aux extensions d'activités industrielles, artisanales ou commerciales ;
c. aux équipements publics ou d'intérêt collectif .

Toutefois, la partie de terrain non utilisée par les constructions, circulations, stationnement, doit être aménagée en espaces verts ou aires de jeux.

Lorsque des espaces verts sont réalisés sur dalle, ceux-ci doivent disposer au minimum de 0,40 mètre de hauteur de terre végétale (0,60 mètre s'ils comportent des arbustes).

Sur les aires de stationnement en surface, il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement.

Toute surface restant en pleine terre est plantée d'arbres à haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 40 m².

Les boisements doivent faire l'objet d'une composition paysagère

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou le bassin d'infiltration) et conçus dans le respect des dispositions de l'article 4, sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement, doivent :

a. faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
b. être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts, de détente, de jeux…).

Les marges de recul et retraits des constructions par rapport à la voie doivent faire l'objet d'un traitement paysager cohérent sur l'ensemble du tènement et en harmonie avec le paysage de la rue.

Article 14 URD : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE URM

AVERTISSEMENT :

Les dispositions du règlement de zone s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être édictées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement par quartier ou par secteur (avec lesquelles les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles).

Article 1 URM : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a. les affouillements ou exhaussements des sols, les dépôts et stockages de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement dans la zone ;
b. les aires de stockage en plein air ou les aires de démolition des véhicules usagés ;
c. les stationnements sous forme de boxes en surface ;
d. le stationnement des caravanes isolées sous réserve des dispositions de l'article 2, le camping en dehors des terrains aménagés et l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs et de caravanes, dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Il est rappelé également que certaines occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou limitées au regard des dispositions des autres chapitres du présent règlement.

Article 2 URM : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-dessous énoncées dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

2.1 Les constructions à destination commerciale, dès lors que leur surface de vente par unité commerciale est au plus égale au plafond indiqué dans le plan des polarités commerciales quand elles sont situées dans un périmètre de polarité commerciale. En-dehors de ces périmètres, le plafond est fixé à 300 m² par unité de vente. Les limitations résultant des plafonds ci-dessus ne sont pas applicables :

a. aux commerces liés aux deux roues et à l'automobile (tels que vente de véhicules, concession automobile, station de distribution de carburant) ;
b. à l'extension des commerces, en une ou plusieurs tranches, dans la limite de 30% de la surface de vente existante à la date d'approbation du PLU.

2.2 Les constructions, travaux, ouvrages à destination d'activités artisanales et industrielles, dès lors qu'elles sont compatibles avec le milieu environnant.

2.3 La façade sur voie des rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme :

- **linéaire « artisanal et commercial »** : doit être obligatoirement affectée à des activités commerciales ou artisanales ou cafés ou restaurants ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif ; sont interdits les bureaux et services.
- **linéaire « toutes activités »** : doit être obligatoirement affectée à des commerces, bureaux ou services, activités artisanales ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

  Cette obligation s'applique également dans le cas d'une construction située à l'angle de 2 rues, sur le retour de façade de construction non affectée par un linéaire toutes activités ou artisanal et commercial, sur une distance correspondant à l'épaisseur de la dite construction.

  Ces dispositions concernent la façade sur voie des rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire ; toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage… .

2.4 La création de surfaces nouvelles de bureaux inférieures à 5 000 m² de SHON (non compris les surfaces de bureaux existant à la date d'approbation du PLU). Cette limitation n'est pas applicable le long des axes repérés dans les documents graphiques comme « axes tertiaires ».

2.5 Les changements de destination des constructions existantes ou des parties de construction existantes, situées au-delà de la bande constructible principale, dans la limite de la SHON existante à la date d'approbation du PLU, à la triple condition que :

a. l'état et la structure de la construction permettent ce changement de destination ;
b. l'emprise au sol des constructions sur le tènement n'excède pas 70% ;
c. les règles posées par les articles 1, 2, 3, 4, 11, 12 et 13 du règlement soient respectées.

2.6 Les garages en rez-de-chaussée réalisés dans des constructions existantes à condition :

a. d'une part de comporter au moins quatre emplacements indépendants et un seul accès direct sur la voie publique ;
b. d'autre part de ne pas être affectés par un linéaire « toutes activités » ou un linéaire « artisanal et commercial » repéré aux documents graphiques.

2.7 Les installations de caravanes dès lors qu'elles sont liées :

- soit à une aire d'accueil des gens du voyage ;
- soit à une manifestation temporaire (ex. : marché, foire, etc.).

2.8 Le stationnement des caravanes isolées lorsqu'il correspond à une opération de relogement de gens du voyage sous maîtrise d'ouvrage de la commune ou d'un opérateur social.

2.9 Sur les terrains urbains cultivés, inscrits aux documents graphiques : seuls sont admis les travaux, ouvrages ou installations et les constructions légères, destinés à leur gestion ou leur mise en valeur.

2.10 Les constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transports en commun), voirie et stationnement, dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage.

2.11 Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation sont délimités aux documents graphiques, les constructions en superstructure ne sont autorisées qu'à l'intérieur de ces polygones. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées, dès lors qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter leur emprise au sol existante de plus de 5 %. Ces dispositions ne s'appliquent ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transports en commun), voirie et stationnement.

Il est rappelé également que certaines occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des conditions particulières au regard des dispositions des autres chapitres du présent règlement.

Article 3 URM : Accès et voirie

Il convient de se référer aux dispositions du chapitre 2 du présent règlement.

Article 4 URM : Desserte par les réseaux

Il convient de se référer aux dispositions du chapitre 2 du présent règlement.

Article 5 URM : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 URM : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Le terme « limite de référence » utilisé dans le présent règlement désigne les limites :

a. des voies publiques ouvertes à la circulation générale ;

b. des places ;

c. des emplacements réservés nécessaires à l'aménagement, à l'élargissement ou à l'extension desdites voies et places ;

d. des voies privées ouvertes à la circulation générale, dès lors qu'elles existent à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ;

e. des voies privées aménagées à compter de la date d'approbation du plan local d'urbanisme, dés lors que leur emprise (circulation spécialisée incluse) est égale ou supérieure à 5 mètres et qu'elles sont réalisées dans le respect des conditions cumulatives ci après :

- en application d'une prescription graphique « débouché de voirie » inscrite aux documents graphiques ou d'une intention de voirie inscrite dans les orientations d'aménagement du quartier ou du secteur considéré ;
- à l'occasion d'une opération d'aménagement ou de construction d'ensemble comportant au moins 30 logements.

f. des marges de recul dès lors qu'elles sont inscrites aux documents graphiques.

Toutefois, ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition, les servitudes de passage et les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

a. les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;

b. les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;

c. les clôtures.

6.1 Règle générale

Les règles de constructibilité s'organisent différemment selon que les constructions se trouvent dans la bande constructible principale de 20 mètres (sous réserve notamment des dispositions de l'article 11 relatives aux césures et fractionnements) ou au-delà de celle-ci.

La bande constructible principale se mesure parallèlement à la limite de référence.

Les constructions doivent être implantées soit dans la bande constructible principale, soit au-delà de cette dernière.

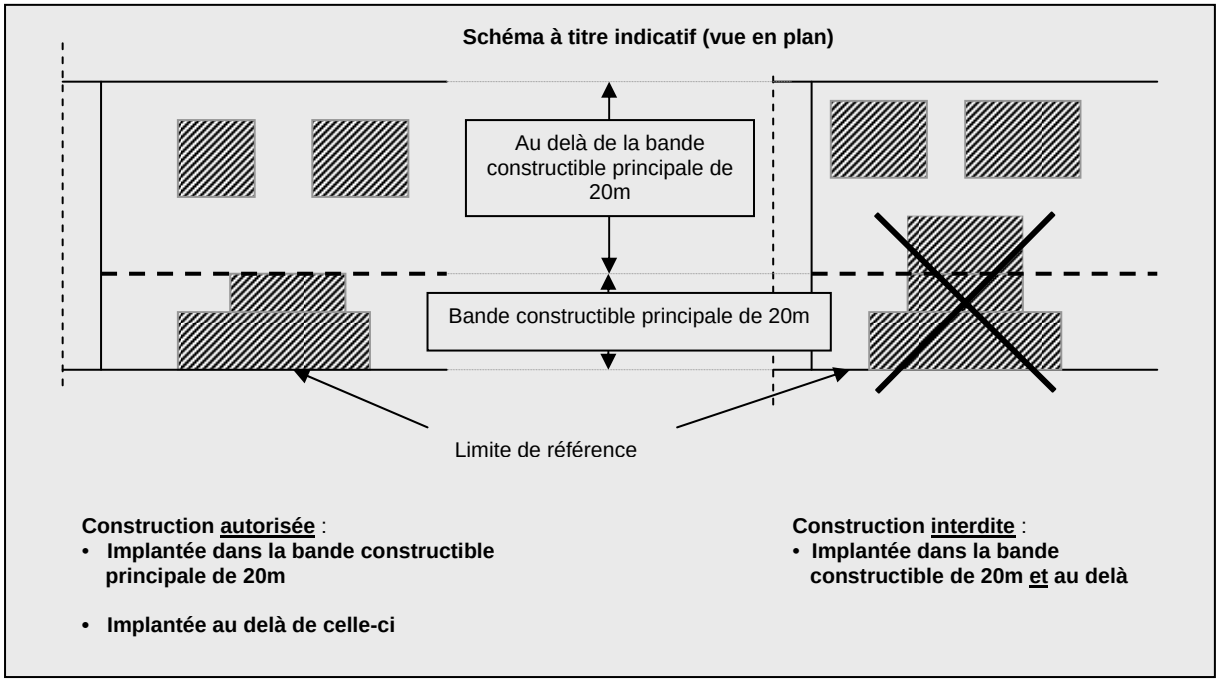
Toutefois, cette disposition ne s'applique pas :

a. à l'extension ou à la surélévation :

- des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m² de SHON ;
- des constructions à destination d'activités économiques existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de R+1+combles ;
- des équipements publics ou d'intérêt collectif.

b. aux saillies de balcons.

Dans ces deux cas, les parties de construction situées au-delà de la bande constructible principale doivent respecter les règles de prospect définies au 7.1.2.



Dans la bande constructible principale, les constructions doivent s'implanter :

a. sur la limite de référence ;
b. en retrait de cette limite, sans pouvoir excéder 5 mètres, dès lors qu'il s'agit de favoriser la qualité d'habitation des logements et de renforcer le caractère végétalisé et arboré marqué de la rue.

6.2 Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisés ou imposés :

a. pour renforcer la continuité de l'alignement bâti avec les constructions voisines. Dans ce cas, la bande constructible principale est décalée d'autant de la valeur du retrait ;
b. pour préserver un espace boisé classé, un boisement ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions.

   Dans ce cas, la bande constructible principale est décalée d'autant de la valeur du retrait ;
c. à l'occasion des constructions nouvelles, sous forme de pans coupés aux angles des voies, pour permettre une meilleure visibilité ;
d. pour permettre à tout ou partie de la construction projetée de venir s'implanter contre le mur pignon d'une construction existante, implantée en limite séparative latérale ;
e. dans le cas d'un terrain desservi par au moins deux voies sur deux côtés opposés, si les dimensions du terrain sont telles que l'application des autres articles oblige à ne construire que le long d'une seule voie ;
f. pour les travaux d'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
g. pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
h. pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

6.2.1 Le traitement des retraits par rapport à la voie

Lorsqu'une construction peut s'implanter en retrait en application du présent règlement, aucune partie du sous-sol de cette construction dépassant du sol naturel (notamment les gaines de ventilation) n'est autorisée dans la bande de retrait. En cas d'espace boisé classé, de boisement ou d'arbre isolé, aucune construction, y compris enterrée, n'est autorisée dans la bande du retrait, sauf en cas d'impossibilité manifeste.

6.2.2 Les vitrines et terrasses commerciales

Les dispositions de cet article peuvent ne pas être appliquées pour les vitrines et terrasses des commerces, sous réserve des règles liées à la domanialité publique, à la sécurité, aux réseaux divers et à l'aspect des constructions (voir article 11 et le cas échéant règlement de la ZPPAUP).

6.2.3 Les polygones d'implantation

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions implantées à l'intérieur des polygones d'implantation repérés graphiquement. Dès lors que figurent, dans une zone ou un secteur de zone, des polygones d'implantation, les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement. Cette disposition ne s'applique ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial, et de transport en commun), voirie et stationnement.

6.2.4 Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

6.2.5 Les espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées doivent être implantées au-delà de ces espaces.

Article 7 URM : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

a. les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;
b. les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
c. les ouvrages ou terrasses extérieurs dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 0,60 mètre (1,20 mètre s'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol dans les conditions visées à l'article 12 du règlement de la zone concernée) ;
d. les clôtures.

7.1 Règle générale

Les constructions doivent s'implanter en ordre discontinu.

7.1.1 Dans la bande constructible principale

7.1.1.1 Tout point de la construction doit être éloignée de la limite séparative latérale d'une distance au moins égale au tiers de la hauteur totale de la façade de la construction projetée en ce point , sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

La construction doit être éloignée de la limite séparative opposée à l'alignement d'une distance en tout point au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la façade de la construction projetée en ce point , sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

L'architecture de gradin engendré le cas échéant par les prospects doit s'intégrer à l'environnement bâti à l'échelle de la rue.

La partie de terrain correspondante à la distance du prospect ne peut contenir de rampe d'accès aux véhicules pour le stationnement en sous-sol, sauf en cas d'impossibilité manifeste notamment au regard de la configuration du terrain.

Les règles de prospect définies ci-dessus ne sont pas imposées par rapport aux limites séparatives latérales :

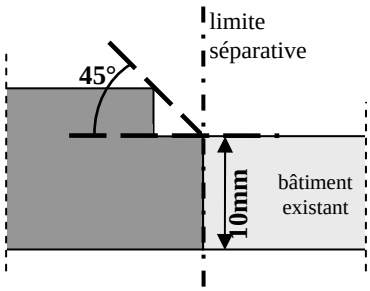
a. lorsque figure aux documents graphiques une prescription de continuité obligatoire. Les constructions ou parties de constructions nouvelles édifiées dans la bande constructible principale doivent alors s'implanter en ordre continu ; toutefois dans les opérations d'ensemble, l'ordre continu des constructions peut être interrompu dès lors que ladite interruption autorise le débouché sur une voie publique ou privée de la desserte interne de l'opération ;
b. pour renforcer l'encadrement urbain de l'espace public au niveau des angles de rue ou au droit des places publiques.

7.1.1.2 En présence d'un mur pignon en limite séparative

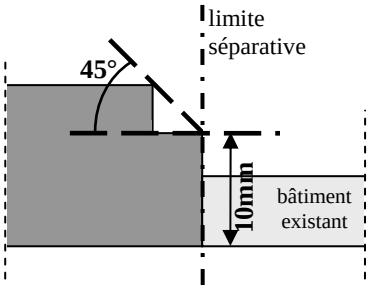
Il est possible de s'accoler au mur pignon d'une construction existante, implantée en limite séparative, sous réserve des règles visées aux articles 10 et 11, afin de favoriser une meilleure insertion de la construction nouvelle dans l'environnement bâti.

Dans ce cas, la construction nouvelle doit s'inscrire dans une enveloppe définie d'une part par l'épaisseur de la construction contiguë, sans pouvoir être inférieure à 10 mètres, d'autre part par un angle de 45°, établi selon les schémas ci-dessous.

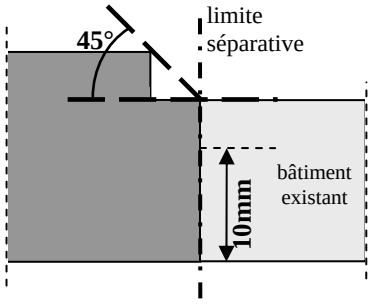
Schéma à titre indicatif, vue en plan



Cas n°1 : épaisseur du bâtiment existant = 10 m



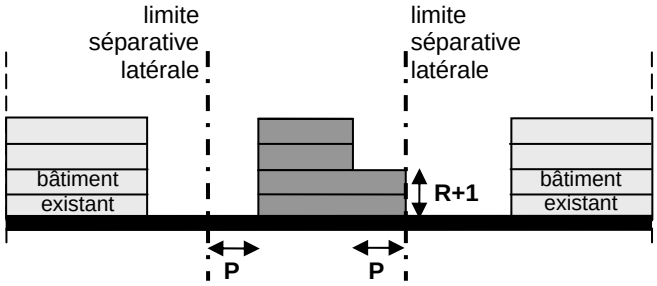
Cas n°2 : épaisseur du bâtiment existant < 10 m



Cas n°3 : épaisseur du bâtiment existant > 10 m

7.1.1.3 Pour les terrains dont la longueur sur voie est inférieure à 18 mètres et en l'absence de mur pignon d'une construction existante implantée en limite séparative, les constructions peuvent s'implanter sur une limite latérale au plus, avec une hauteur ne dépassant pas R+1+combles, sur une distance équivalente au prospect applicable à cette limite.

Schéma à titre indicatif, vue en élévation



P = prospect ou distance équivalente au prospect

7.1.2 Au-delà de la bande constructible principale

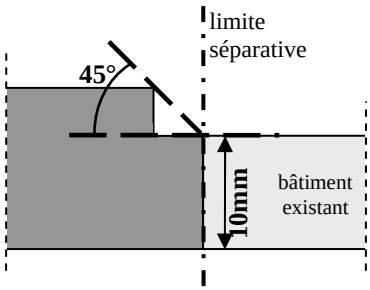
- **La construction doit être éloignée des limites séparatives d'une distance en tout point au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la façade de la construction projetée en ce point, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.**
- **Toutefois,**

a. il est possible de s'implanter en limite séparative pour les seules parties des constructions dont la hauteur en limite de propriété est inférieure ou égale à 3,50 mètres, ou 5 mètres s'il s'agit d'activités industrielles, artisanales ou commerciales, et situées dans une bande de 4 mètres à compter de la limite séparative. De plus, la longueur d'appui sur limite séparative de toutes les constructions de l'unité foncière ne doit pas excéder le tiers du périmètre du terrain ;

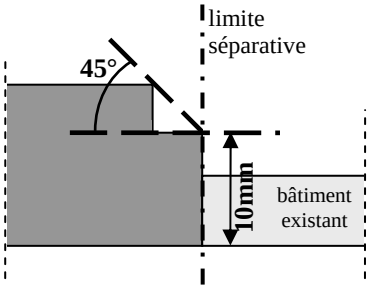
b. Il est possible de s'accoler au mur pignon d'une construction existante, implantée en limite séparative, sous réserve des règles visées aux articles 10 et 11, afin de favoriser une meilleure insertion de la construction nouvelle dans l'environnement bâti.

Dans ce cas, la construction nouvelle doit s'inscrire dans une enveloppe définie d'une part par l'épaisseur de la construction contiguë, sans pouvoir être inférieure à 10 mètres, d'autre part par un angle de 45°, établi selon les schémas ci-dessous.

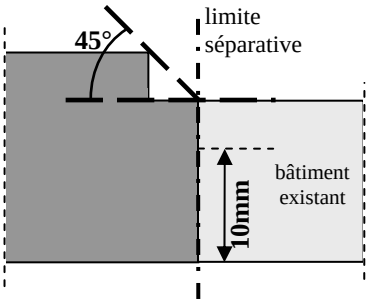
Schéma à titre indicatif, vue en plan



Cas n°1 : épaisseur du bâtiment existant = 10 m



Cas n°2 : épaisseur du bâtiment existant < 10 m



Cas n°3 : épaisseur du bâtiment existant > 10 m

7.2 Dispositions particulières applicables à la bande constructible principale et au-delà de celle-ci :

7.2.1 Des retraits peuvent être imposés aux constructions nouvelles :

a. pour préserver un débouché piétonnier ou un débouché de voirie repéré aux documents graphiques ;

b. pour préserver un espace boisé classé, un boisement ou un arbre isolé. Dans ce cas, le retrait s'applique également aux parties enterrées des constructions nouvelles.

7.2.2 Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- pour l'implantation des stationnements en sous-sol, dans les conditions fixées à l'article 12 ;
- pour l'implantation de constructions situées le long d'un espace vert public existant ou à créer.
- lorsqu'une servitude d'utilité publique ou une servitude privée ne permet pas une implantation en limite séparative ou lorsqu'une servitude de cour commune est établie en application de l'article L.451-1 du Code de l'urbanisme ;
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
- pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

7.2.3 Les polygones d'implantation

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions implantées à l'intérieur des polygones d'implantation repérés graphiquement. Dès lors que figurent, dans une zone ou un secteur de zone, des polygones d'implantation, les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement. Cette disposition ne s'applique ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transport en commun), voirie et stationnement.

7.2.4 Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

7.2.5 Les espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) doivent être implantées au-delà de ces espaces.

Article 8 URM : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

a. Les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;
b. Les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
c. Les ouvrages ou terrasses extérieurs dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 0,60 mètre (1,20 mètre s'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol dans les conditions visées à l'article 12 du règlement de la zone concernée) ;
d. Les clôtures.

8.1 Règle générale

En dehors des cas prévus à l'article 11, la distance séparant deux constructions non accolées doit être au moins égale en tout point à la hauteur totale de la façade de la construction la plus haute, minorée de 4 mètres, dans le cas de face large, et à la moitié de la hauteur totale de la façade de la construction la plus haute, dans le cas de face étroite ; en toute hypothèse la distance séparant deux constructions non accolées ne peut être inférieure à 8 mètres.

8.2 Dispositions particulières

8.2.1 Des prospects supérieurs peuvent être imposés pour préserver un espace boisé ou un arbre isolé

Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions.

8.2.2 Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées

a. Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
b. Pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

8.2.3 Les polygones d'implantation

Dès lors que figurent, dans une zone ou un secteur de zone, des polygones d'implantation, les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement, dans le respect de la règle définie au 8.1. Cette disposition ne s'applique ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transport en commun), voirie et stationnement.

8.2.4 Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

8.2.5 Les espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) doivent être implantées au-delà de ces espaces.

Article 9 URM : Emprise au sol

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol :

a. les ouvrages extérieurs et les terrasses inférieurs à 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel (1,20 mètre lorsqu'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol dans les conditions visées à l'article 12 du règlement de la zone concernée). Ces hauteurs correspondent au niveau fini sur dalle, non compris la terre végétale et les clôtures ;

b. les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
c. les couvertures des rampes d'accès des parkings lorsque celles-ci ne sont pas incluses dans le bâtiment.

9.1 Règle générale

En l'absence d'indication graphique, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

9.2 Dispositions particulières

9.2.1 Le CES ne s'applique pas :

a. aux activités industrielles, artisanales et commerciales ;
b. aux équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public.

9.2.2 Lors de changement de destination d'une construction existante, située au-delà de la bande constructible principale (sous réserve notamment des dispositions de l'article 2), l'emprise au sol des constructions sur le tènement ne doit pas excéder 70%.

9.2.3 Polygones d'implantation

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions implantées à l'intérieur des polygones d'implantation, repérés graphiquement.

Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation sont délimités aux documents graphiques, les constructions en superstructure ne sont autorisées qu'à l'intérieur de ces polygones.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées, dès lors qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter de plus de 5 % leur emprise au sol existant à la date d'approbation du PLU.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transport en commun), voirie et stationnement.

Article 10 URM : Hauteur maximale des constructions

10.1 Hauteur maximale de façade

10.1.1 Prescription de la hauteur maximale des façades

Les documents graphiques distinguent la hauteur sur voie et la hauteur d'îlot.

- **La hauteur sur voie :**

La hauteur sur voie est indiquée, dans les documents graphiques~~,~~

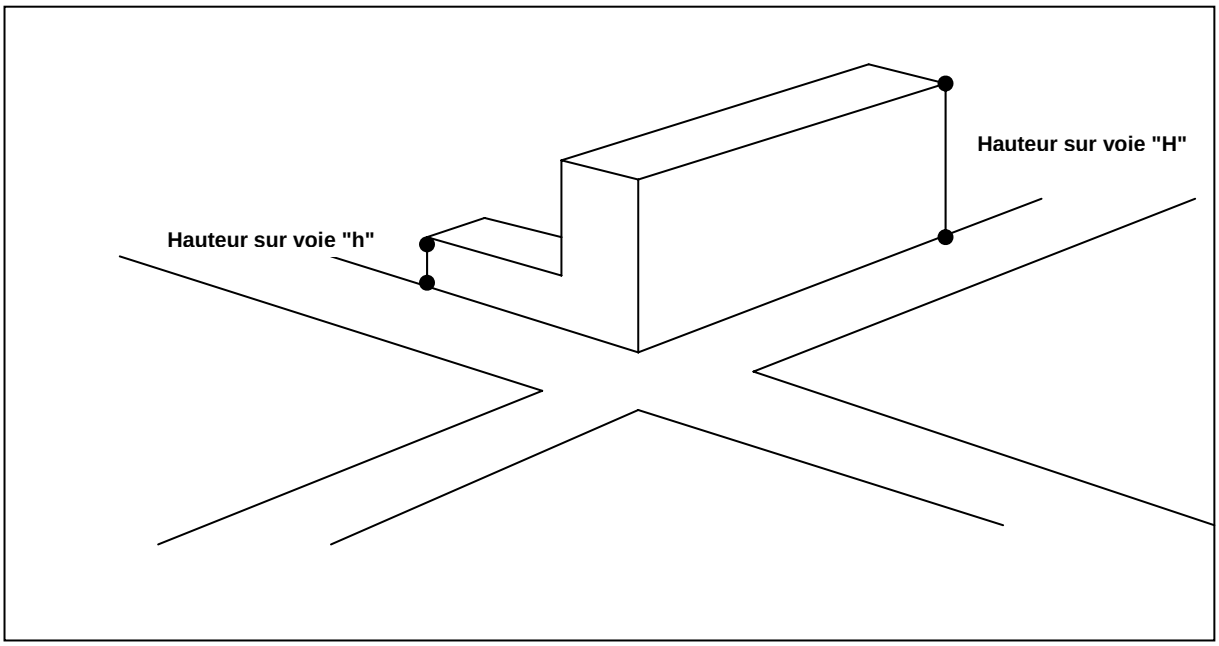
Elle s'applique à toute façade (ou portion de façade) d'une construction implantée dans la bande constructible principale.

A défaut d'indication graphique, elle est déterminée par rapport à la largeur de la voie concernée et selon le tableau ci-dessous, sans pouvoir excéder, dans ce cas, la hauteur d'îlot.

Largeur de voie	Hauteur sur voie (en mètres)
≤ 9	7
9,01 à 11	10
11,01 à 13	13
13,01 à 16	16
16,01 à 19	19
19,01 à 22	22
22,01 et plus	25

Lorsque la construction est édifiée à l'intersection de deux voies autorisant des hauteurs différentes, la hauteur sur voie la plus élevée peut être appliquée à l'autre voie sur une distance qui ne peut excéder l'épaisseur de la construction implantée le long de la voie autorisant la hauteur la plus importante :

Schéma à titre indicatif



Dans le cas où la disposition ci-dessus ne peut être appliquée en raison de la configuration des terrains, la distance pourra être majorée, sans toutefois excéder 20 mètres, de façon à améliorer l'articulation des volumes.

Lorsqu'un terrain, traversant un îlot, donne sur deux voies opposées distantes de moins de 40 mètres, chaque hauteur sur voie s'applique respectivement sur la moitié de la profondeur du terrain.

- **La hauteur d'îlot :**

La hauteur d'îlot est indiquée dans les documents graphiques à l'intérieur des îlots. Elle s'applique à toute façade (ou portion de façade) des constructions implantées en-dehors de la bande constructible principale, telle que définie à l'article 6.

Dans le cas de terrains d'une superficie inférieure à 4 000 m², la hauteur d'îlot des façades des constructions, est limitée à 7 mètres, quelle que soit la hauteur d'îlot indiquée graphiquement.

- **Dispositions particulières en présence d'un polygone d'implantation :**

Dès lors qu'une valeur chiffrée est inscrite à l'intérieur de l'emprise d'un polygone d'implantation, la hauteur maximale de façade des constructions est déterminée par cette valeur et se substitue aux hauteurs sur voie et d'îlot édictées dans les alinéas précédents.

10.1.2 Modalités de calcul de la hauteur de façade

10.1.2.1 Pour les constructions implantées à une distance inférieure ou égale à 3 mètres de la limite de référence

La hauteur maximale des façades est la différence d'altitude mesurée verticalement entre leur point le plus haut et le niveau altimétrique de la limite de référence.

Toutefois, dans le cas d'une construction implantée sur un terrain en pente, la façade prise en compte pour le calcul de la hauteur est celle donnant sur la limite de référence.

10.1.2.2 Pour les constructions implantées à une distance supérieure à 3 mètres de la limite de référence

La hauteur maximale des façades est la différence d'altitude, mesurée verticalement entre leur point le plus haut et le sol naturel avant travaux.

10.1.2.3 Dans le secteur URMb

La hauteur maximale des façades est la différence d'altitude mesurée verticalement entre leur point le plus haut et le niveau altimétrique de la limite de référence existante ou à créer au droit de ce point.

Pour les constructions implantées le long de la limite de référence ou sur un terrain situé en contrebas de celle-ci, la hauteur de façade est mesurée uniquement sur celle donnant sur ladite limite.

Toutefois, dès lors qu'un terrain en pente est longé sur deux de ses limites par deux limites de référence définies à l'article 6 du présent règlement, la hauteur maximale est mesurée uniquement sur la façade de la construction longeant celle de la limite de référence dont l'altitude est la plus élevée.

Dans tous les cas :

a. les éléments suivants ne sont pas pris en compte :

- les pignons dès lors qu'ils ne sont pas édifiés le long des voies visées à l'article 6 ;
- les parties de construction situées dans le couronnement (visé au paragraphe 10.2) dès lorsqu'elles se situent au minimum en retrait de 1,50 mètre par rapport au nu général de la façade ;
- les cheminées, garde-corps ajourés, et ouvrages d'architecture décoratifs (jacobines, lucarnes, pergolas, etc.).

b. afin d'éviter des difficultés d'application de la règle, lorsque la limite de référence ou le terrain concernés est en pente, la façade des constructions est divisée en sections n'excédant pas 20 mètres de longueur, et la hauteur est mesurée seulement au milieu de chacune de ces sections.

10.1.3 Dispositions particulières

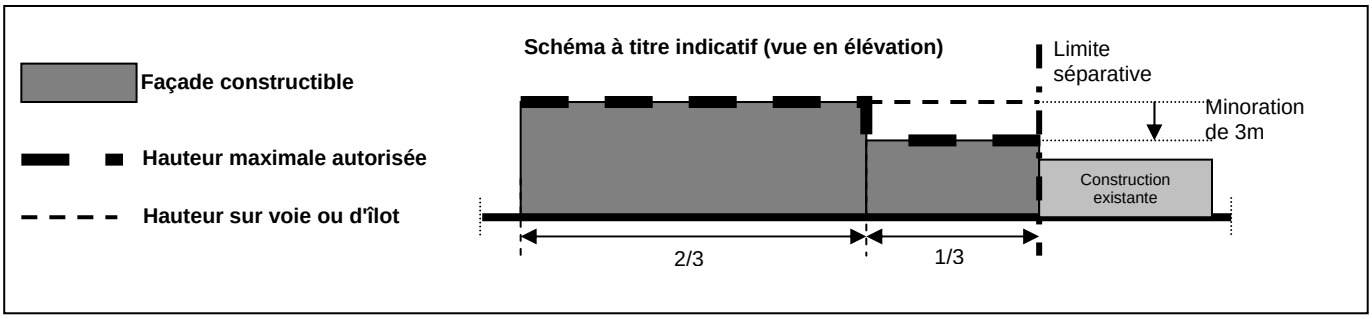
10.1.3.1 Modulation de la hauteur pour des motifs d'insertion dans l'environnement

a. Une hauteur inférieure ou supérieure aux prescriptions définies ci-dessus peut être imposée à tout ou partie de la construction, dans la limite de plus ou moins 3 mètres :

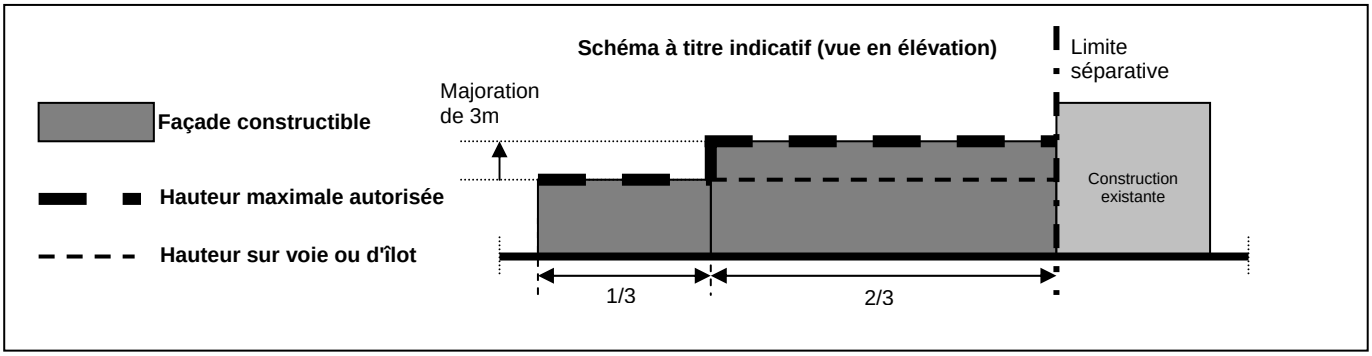
- pour mettre en harmonie la construction avec la hauteur des constructions implantées sur les terrains contigus ;
- en vue d'améliorer l'insertion paysagère du projet dans son environnement bâti ;
- dans le cas de constructions nécessitant des hauteurs de niveaux plus importantes (faux plafonds et autres équipements techniques), dès lors que le nombre de niveaux fixé ci-après est inchangé ;
- dans le cas de travaux sur des constructions existantes ayant des hauteurs de niveaux plus importantes.

b. En cas d'accolement au mur pignon d'une construction existante, implantée en limite séparative, dans les conditions visées à l'article 7, les règles suivantes sont applicables :

- si la construction existante implantée en limite séparative présente une hauteur inférieure à la hauteur maximale autorisée, la hauteur maximale de la construction nouvelle est égale à la hauteur maximale autorisée minorée de 3 mètres, sur une longueur de façade au moins égale à 1/3 du linéaire bâti de la construction nouvelle accolée à la construction existante.



- si la construction existante implantée en limite séparative présente une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée, la hauteur maximale de la construction nouvelle est égale à la hauteur maximale autorisée majorée de 3 mètres, sur une longueur de façade au plus égale à 2/3 du linéaire bâti de la construction nouvelle accolée à la construction existante.



10.1.3.2 Les dispositions des articles 10.1.1. et 10.1.2 peuvent ne pas être appliquées

a. aux bâtiments publics exceptionnels à caractère monumental (exemples : édifices culturels, sportifs, etc.) ;

b. aux pylônes de transport d'énergie, sous réserve des dispositions de l'article 11.

10.2 les niveaux

10.2.1 Rez-de-chaussée

La hauteur du rez-de-chaussée des locaux d'activité de toute nature, ne peut être inférieure à 3,50 mètres, lorsqu'il s'agit de constructions neuves.

Il peut être imposé que la hauteur des rez-de-chaussée soit augmentée pour se mettre en harmonie avec la façade des constructions contiguës.

Le rez-de-chaussée est constitué par le premier niveau d'une construction dépassant, en tout ou partie, une hauteur de plus de 1,20 mètre du sol naturel. Toutefois, le rez-de-chaussée d'une construction affectée par un linéaire toutes activités ou un linéaire artisanal et commercial, doit être directement accessible depuis la rue et sur la totalité de la surface occupée par l'activité économique.

En outre, pour les terrains situés en contrebas de la limite de référence, les parties de construction situées au-dessous du niveau de rez-de-chaussée peuvent être affectées à des destinations autorisées dans la zone, dès lors qu'elles n'occupent pas plus d'un niveau.

10.2.2 Nombre maximum de niveaux inclus dans la hauteur de façade

Le nombre maximum de niveaux de la construction est déterminé selon le tableau ci-après :

Hauteur de façade autorisée (en mètres)	Nombre de niveaux
7,00 à 10	3
10,01 à 13	4
13,01 à 16	5
16,01 à 20,50	6
20,51 à 22	7
22,01 à 25	8
à partir de 25 mètres	un niveau supplémentaire par tranche de 3 mètres

Ne sont pas pris en compte dans le calcul ci-dessus :

a. les sous-sols dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 1,20 mètre (plancher supérieur compris) ;

b. le couronnement de la construction tel que défini au paragraphe 10.2.3.

10.2.3 Couronnement de la construction

Outre les niveaux définis précédemment, le couronnement de l'édifice doit faire l'objet d'un traitement de qualité conformément aux dispositions de l'article 11.

Ce couronnement peut comporter un volume habitable, dans les limites suivantes :

a. la surface hors œuvre nette de ce volume ne doit pas excéder un tiers de la SHON moyenne des étages (rez-de-chaussée non compris) ;

b. ce volume de couronnement ne peut comporter plus d'un niveau habitable. Les faces verticales extérieures de ce niveau ne peuvent excéder 3 mètres de hauteur (pignons non compris) dans le cas où le couronnement est surmonté d'une charpente, 4 mètres dans le cas d'une toiture terrasse ;

c. les parties de construction situées dans le couronnement doivent être au minimum en retrait de 1,50 mètre par rapport au nu général de la façade, sauf pour les façades liées à une césure ou un fractionnement (dans les conditions de l'article 11) ;

d. la SHON du niveau de couronnement peut être cumulée avec la SHON du dernier niveau (soit 133 % de la SHON moyenne des étages, rez-de-chaussée non compris), et répartie différemment, à condition que ces deux niveaux soient en retrait au minimum de 1,50 mètre par rapport au nu général de la façade, sauf pour les façades liées à une césure ou à un fractionnement (dans les conditions de l'article 11.

Article 11 URM : Aspect extérieur

Chaque construction nouvelle participe à la construction du paysage de la ville. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de s'insérer dans son environnement bâti et de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère.

Dans cet objectif, la demande de permis de construire doit s'appuyer sur un volet paysager complet, comportant notamment la description du paysage existant et exposant et justifiant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès, de ses abords (article R.421-2 du code de l'urbanisme).

Au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme, certains secteurs de la zone font l'objet d'une orientation d'aménagement intitulée « périmètre d'intérêt patrimonial ».

Un permis de démolir est requis préalablement à la démolition d'un élément bâti inclus dans ce périmètre (en application notamment des dispositions des articles L.430-2 et R.430-9 du Code de l'urbanisme).

Au sein de ces périmètres, les projets doivent prendre en compte les caractéristiques du quartier afin de s'inscrire dans son histoire, en harmonie avec les constructions existantes.

Il convient de se référer aux orientations d'aménagement par quartier et par secteur du présent PLU.

Les constructions repérées comme éléments bâtis à préserver peuvent faire l'objet d'interventions mesurées dès lors qu'elles concourent à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments.

Ces travaux d'extension et d'aménagement doivent être conçus en évitant de dénaturer les caractéristiques constituant l'intérêt de l'élément bâti à préserver. Ils doivent notamment respecter les matériaux d'origine et concourir à la mise en valeur des détails existants, présentant un intérêt patrimonial (éléments de décor, garde-corps, grilles, clôtures…). Les adjonctions contemporaines sont admises lorsqu'elles participent à la mise en valeur de l'édifice.

La suppression d'ajouts dénaturant les constructions peut être imposée. Les démolitions partielles permettant une meilleure fonctionnalité des constructions sont autorisées, sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques structurelles, spatiales ou patrimoniales des constructions.

Les bâtiments publics exceptionnels ayant le caractère de monuments pour la ville (exemple : édifices culturels, etc.) peuvent ne pas être soumis aux dispositions ci-après de l'article 11.

11.1 Dispositions relatives à la volumétrie

11.1.1 Objectifs

- Dans la bande constructible principale :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes dont le gabarit conserve les proportions générales des constructions environnantes, et ceci à l'échelle de la rue. Toutefois, dans les quartiers pour lesquels il n'y a pas, à l'échelle de la rue, de forme urbaine homogène, les constructions situées sur les terrains voisins sont à considérer en priorité.

La composition des volumes bâtis doit préserver le rythme des façades à l'échelle de la rue et favoriser les transparences visuelles sur les cœurs d'îlots, notamment si ceux-ci sont végétalisés, en articulant les pleins et les vides définis par les termes de césure et de fractionnement.

- Dans la bande constructible secondaire :

La composition des volumes bâtis doit préserver la qualité paysagère du cœur d'îlot et la qualité des perspectives visuelles depuis la rue vers les cœurs d'îlot.

11.1.2 Règle générale

11.1.2.1 Il est exigé au minimum 15 % de vide à répartir sur la façade constructible. Cette obligation de vide peut être satisfaite soit par des césures, soit par des fractionnements. Elle peut également être satisfaite en tout ou partie par l'augmentation des prospects latéraux, dans le respect des objectifs définis au 11.1.1.

Toutefois, sous réserve de la règle générale énoncée ci-dessus :

a. il peut être imposé que la construction nouvelle fasse l'objet d'une césure pour les terrains ayant une longueur sur voie supérieure à 40 mètres ;

b. lorsqu'une construction nouvelle est située à l'angle de deux voies, la surface de façade constructible, définie au 11.1.3.2, est calculée respectivement sur chaque façade sur voie. Les césures et fractionnements peuvent ensuite, sous réserve d'une insertion satisfaisante dans l'environnement, être répartis sur les deux façades ou sur l'une ou l'autre seulement ;

c. en présence de 2 murs pignons de constructions existantes implantées sur les 2 limites séparatives latérales et en cas d'accolement, il est fait application de la règle générale posée au 11.1.2.1. Il est exigé au minimum une césure, excepté pour les terrains ayant une longueur sur voie inférieure à 18 mètres.

11.1.2.2 Il est exigé au maximum 15 % de vide à répartir sur la façade constructible, et dans le respect des objectifs définis au 11.1.1 :

a. en présence d'une prescription graphique de continuité ;
b. lorsque la construction nouvelle s'insère dans un tissu environnant caractérisé par des implantations en continuité ;
c. lorsque le terrain a une longueur sur voie inférieure à 18 mètres et en l'absence de murs pignons de constructions existantes implantées sur les deux limites séparatives latérales.

11.1.3 Définitions

11.1.3.1 Césures et fractionnements

La césure a pour objectif de rompre un linéaire bâti ou de valoriser un élément végétal de qualité en cœur d'îlot.

Il s'agit d'un espace ouvert :

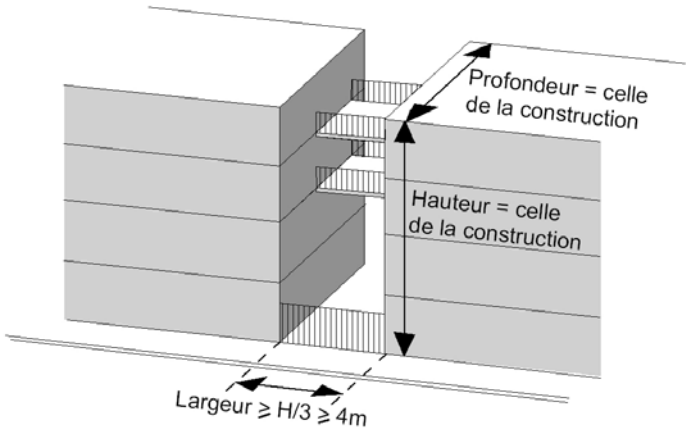
a. sur une hauteur et une profondeur égale à celle de la construction ;
b. sur une largeur au moins égale au tiers de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les balcons et les passerelles peuvent être admis dès lors qu'ils préservent les transparences visuelles sur les cœurs d'îlot.

La césure ne peut pas contenir une rampe d'accès au stationnement en sous-sol pour les véhicules, sauf en cas d'impossibilité manifeste au regard notamment de la configuration du terrain.

Si la construction de part et d'autre de la césure présente une hauteur différente, le calcul de la largeur de la césure doit être réalisé à partir de la hauteur la plus faible.

Schéma à titre indicatif



Le fractionnement a pour objectif d'améliorer la ligne de ciel (créneau), de créer une transparence à l'échelle du piéton (porche), de favoriser la végétalisation du front bâti ou de créer des verticalités et des séquences (retrait partiel).

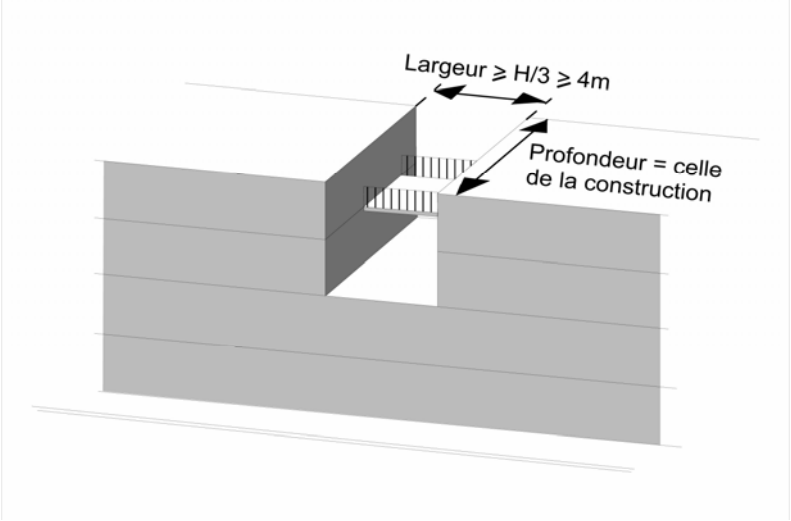
Le fractionnement ne peut pas contenir de rampe d'accès au stationnement en sous-sol pour les véhicules, sauf en cas d'impossibilité manifeste au regard notamment de la configuration du terrain.

Le fractionnement sous forme de créneau est un espace ouvert :

a. sur une profondeur égale à celle de la construction ;
b. sur une hauteur d'au moins un niveau (hors couronnement) ;
c. sur une largeur au moins égale au tiers de la hauteur du fractionnement sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les balcons et les passerelles peuvent être admis dès lors qu'ils préservent les transparences visuelles.

Schéma à titre indicatif



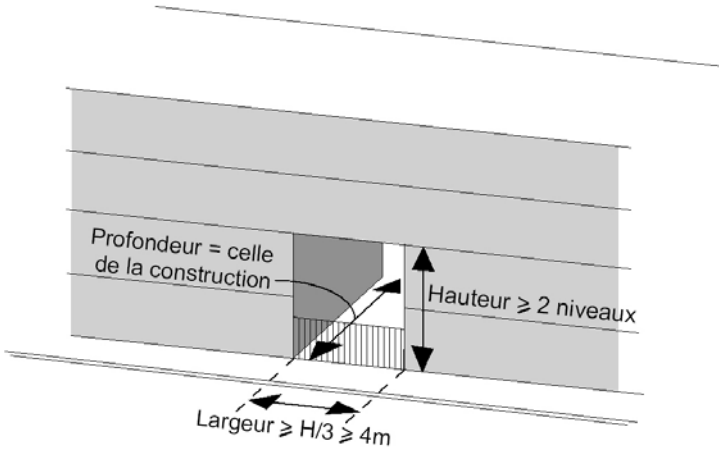
Le fractionnement sous forme de porche est un espace ouvert :

a. sur une profondeur égale à celle de la construction ;
b. sur une hauteur d'au moins deux niveaux ;
c. sur une largeur au moins égale au tiers de la hauteur du fractionnement, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les balcons et les passerelles peuvent être admis dès lors qu'ils préservent les transparences visuelles sur les cœurs d'îlot.

Les sous-faces de la dalle et les parois latérales doivent être traitées par des revêtements de qualité.

Schéma à titre indicatif

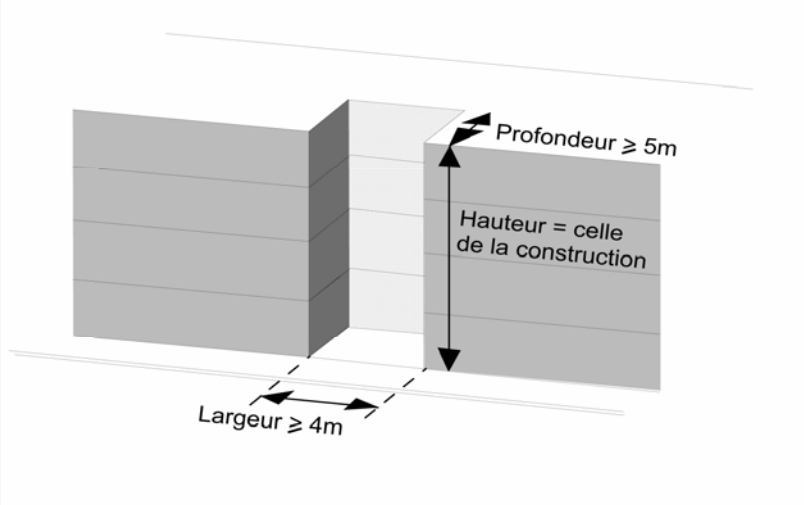


Le fractionnement sous forme de retrait partiel de la construction est un espace caractérisé par :

a. une hauteur égale à celle de la construction ;
b. une profondeur minimale de 5 mètres, calculée par rapport à la façade sur voie de la construction ;
c. une largeur au moins égale à 4 mètres.

Des événements architecturaux (de type passerelle, balcon, oriel, etc.) peuvent être autorisés ponctuellement afin de participer à l'animation de la façade, en harmonie avec celle-ci.

Schéma à titre indicatif



Dans tous les cas (césures et fractionnements) :

a. les balcons et les passerelles doivent :
   - avoir une profondeur maximale de 5 mètres ;
   - comporter des sous-faces de dalles traitées par des revêtements de qualité.

b. les pignons ou les retournements de façades doivent être animés dans la mesure du possible par des ouvertures, notamment des jours secondaires ;

c. en présence d'un élément végétal repéré graphiquement, l'implantation de la césure ou du fractionnement doit contribuer à sa valorisation.

Les dispositions graphiques relatives aux emplacements réservés, aux espaces non aedificandi, aux éléments végétaux, peuvent déterminer l'implantation de la césure.

11.1.3.2 La surface de façade constructible

La surface de façade constructible est obtenue en multipliant la hauteur maximale autorisée (couronnement exclus) par le linéaire constructible (c'est-à-dire la longueur sur voie du terrain, non compris les prospects en limite séparative).

11.2 Dispositions relatives aux façades

Les projets s'inscrivant dans un front urbain peuvent être soumis à des prescriptions obligeant à respecter l'ordonnancement des constructions environnantes, notamment le rythme du parcellaire ou de façades, les proportions des parties pleines (bandeaux, meneaux) par rapport aux baies.

Au sein des volumes bâtis, et quelle que soit la longueur sur voie du terrain, le rythme des façades doit être respecté par l'utilisation et la combinaison maîtrisées de divers éléments architecturaux tels que des retraits, des variations de matériaux ou de teintes, etc.

Les projets présentant un mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des voies, et notamment aux abords des angles de rue peuvent être refusés.

La conception du rez-de-chaussée doit mettre en valeur les halls d'entrée, limiter l'impact des accès de service, et faire en sorte que tous les percements soient composés avec l'ensemble de la façade. En rez-de-chaussée, les murs pleins, ou percés seulement de soupiraux, sont prohibés. Toutefois, des exceptions peuvent être autorisées dans les terrains à forte pente ne permettant pas une habitabilité du rez-de-chaussée.

Un seul accès de véhicules par façade est autorisé. Lorsqu'ils se situent dans la construction, les accès de garages doivent être dans l'alignement du nu général du soubassement. Les soubassements des constructions donnant sur rue doivent être conçus avec des matériaux répondant particulièrement aux qualités de durabilité, de solidité et d'entretien.

A l'occasion du ravalement des façades, il peut être exigé que les modénatures et balcons d'origine soient maintenus, que les pierres de taille ne soient pas masquées. En outre, la préservation des devantures existantes peut être imposée en raison de leur intérêt esthétique ou historique.

Pour favoriser l'animation de la rue, les vitrines des commerces ne doivent pas comporter de système de fermeture opaque.

Il peut être exigé que les constructions permettent au moins une vue ou transparence visuelle sur les cœurs d'îlots arborés, notamment au niveau des halls d'entrée d'immeuble ou des cheminements à préserver repérés aux documents graphiques.

Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

11.3 Dispositions relatives aux ouvrages en saillie

11.3.1 Saillies horizontales en façade sur voie

Les dispositions suivantes sur les saillies en façade sur voie s'appliquent outre les dispositions plus restrictives pouvant figurer au règlement de voirie communautaire. Elles concernent les façades édifiées le long des limites de référence visées à l'article 6.

D'une façon générale, tout débord de façade en saillie sur le domaine public ne peut être situé en-dessous de 4,30 mètres de hauteur (à l'exception des vitrines et terrasses des commerces en rez-de-chaussée et des éléments décoratifs dont la saillie est inférieure à 16 centimètres de profondeur).

Dans tous les cas, indépendamment des dispositions ci-après, la répartition des saillies, leur regroupement ou leur limitation peut être imposé si le caractère des constructions avoisinantes le justifie, y compris les vitrines et terrasses des commerces en rez-de-chaussée.

a. Volumes habitables en encorbellement :

Les volumes habitables, construits en encorbellement par rapport à la rue, sont prohibés. Toutefois, cette règle peut faire l'objet d'adaptations pour permettre la réalisation d'ouvrages d'architecture ponctuels ou rythmés lorsque le caractère des constructions avoisinantes le justifie.

b. Balcons et surfaces extérieures non closes :

Afin de préserver la perception de front bâti, il peut être exigé que les balcons ou terrasses comportent des garde-corps fins et ajourés.

Le porte-à-faux des balcons et des surfaces extérieures non closes est limité à :

- 0,60 mètre si la largeur de la rue est inférieure ou égale à 12 mètres ;
- 0,80 mètre si la largeur de la rue est supérieure à 12 mètres.

Dans les pans coupés situés aux angles de rue, le porte-à-faux maximum autorisé est celui correspondant à la rue la plus large.

11.3.2 Saillies horizontales des autres façades

Les saillies horizontales des volumes habitables par rapport aux autres façades, concernant les bâtiments implantés le long des voies, doivent s'inscrire dans la bande constructible. Cette réserve ne s'applique pas aux balcons.

11.4 Dispositions relatives aux toitures

La conception de la toiture selon la forme dominante dans l'environnement peut être imposée. Les locaux et installations techniques doivent impérativement être couverts. Ils sont soit compris dans le volume de couronnement, soit en l'absence de volume de couronnement en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu général de la façade, et intégrés dans le traitement architectural de cette toiture. Les ouvrages d'architecture décoratifs (jacobines lucarnes, pergolas, etc.) et les baies de toiture peuvent être limités ou interdits au regard du caractère des toitures du quartier.

Dans le cas où la toiture d'une construction nouvelle comporte une charpente, celle-ci doit s'inscrire dans un gabarit n'excédant pas 40% de pente. Toute pente supérieure ne pourra être accordée que si elle se justifie par le caractère d'une construction contiguë (exemple : combles à la Mansart). Au-delà du gabarit défini ci-dessus, peuvent être autorisés des ouvrages d'architecture décoratifs (jacobines, lucarnes) si le caractère des constructions avoisinantes le justifie.

En présence de toitures terrasses, celles-ci doivent être recouvertes par des matériaux de finition. Il peut être exigé que la nature et la couleur de ces matériaux s'harmonisent avec les toitures environnantes. Les étanchéités ne doivent pas être visibles. Les traitements de surface bruts en asphalte sont prohibés.

11.5 Dispositions relatives aux clôtures et serrurerie

Lorsque des constructions neuves donnant en façade sur rue s'implantent en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit être réalisée dans le souci d'assurer le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public. En outre, les matériaux doivent conserver une tenue correcte dans le temps.

Par leur aspect, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les constructions avoisinantes.

Les clôtures implantées le long de la limite de référence doivent être constituées :

a. d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre ;
b. pour respecter une harmonie d'ensemble avec les clôtures avoisinantes, pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante, une clôture d'une hauteur différente ou d'une nature différente peut être autorisée ou imposée.

Les clôtures implantées le long des limites séparatives doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent exceptionnellement être autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

Le long des voies constituant des belvédères , les clôtures doivent assurer une transparence pérenne afin de maintenir les vues panoramiques sur la ville.

Les différentes parties en serrurerie (clôtures, balcons, garde-corps) doivent être conçues dans un souci de cohérence.

Article 12 URM : Stationnement

12.1 Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des destinations ou affectations respectives. En fin de calcul, lorsque le nombre de places de stationnement a :

a. une partie décimale inférieure ou égale à 0,5, il est arrondi au chiffre inférieur ;
b. une partie décimale supérieure à 0,5, il est arrondi au chiffre supérieur.

En cas de parkings mécanisés, chaque emplacement en superposition ou juxtaposition est comptabilisé comme un emplacement indépendant, avec un accès direct.

12.2 Nombre de places de stationnement requises

Lors de changements de destination ou de constructions nouvelles en lieu et place d'un parc de stationnement privé existant, il est exigé, outre la réalisation de places de stationnement liées à ces nouvelles affectations (application des normes « constructions nouvelles »), la réalisation d'une place de stationnement pour 50 m² de surface hors œuvre brute précédemment utilisée en parc de stationnement.

12.2.1 Pour les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes

12.2.1.1 Pour les constructions à destination d'habitation

Il est exigé :

- une place pour 75 m² de surface hors œuvre nette avec au minimum un emplacement indépendant par logement.

Toutefois, pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat, seule la norme d'une place par logement est imposée.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

a. aux extensions des constructions d'habitation (y compris les combles) qui n'ont pas pour effet la création de logements supplémentaires ;
b. aux extensions des immeubles de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat jusqu'à une augmentation de 50% de la SHON existant avant le début des travaux.

12.2.1.2 Pour les constructions à destination industrielle, artisanale ou d'entrepôts et de services

Il est exigé au minimum une place pour 100 m² de surface hors œuvre nette.

Cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités existantes.

12.2.1.3 Pour les constructions à destination de bureaux

Le nombre minimum ou maximum de places de stationnement exigé est prescrit par le document graphique intitulé « stationnement bureaux périmètre d'influence lignes fortes transport collectif » ;

12.2.1.4 Pour les constructions à destination de commerce

Les dispositions suivantes s'appliquent à chaque unité commerciale ou à chaque service, et sans pouvoir excéder les limites édictées par l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

Il est exigé une place pour 75 m² de surface de vente, avec au minimum une place par commerce. Au-delà de 300 m², il est exigé une place par tranche de 30 m² supplémentaire.

12.2.1.5 Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, les résidences étudiantes, les foyers de jeunes et de travailleurs

Il est exigé au moins une place de stationnement pour 75 m² de la surface hors œuvre nette avec un minimum d'une place pour trois chambres.

12.2.1.6 Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et autres cas non prévus ci-dessus

Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

12.2.2 Pour les changements de destination

12.2.2.1 Règle générale

Le nombre d'emplacements exigible est obtenu en déduisant le nombre d'emplacements liés au précédent mode d'occupation (qu'ils aient été ou non réalisés) du nombre résultant de la nouvelle destination.

12.2.2.2 Dispositions particulières

Pour les habitations créées par changement de destination, situées dans la bande constructible principale :

a. comprenant 2 logements au plus, il est fait application de la règle posée au 12.2.2.1 ;
b. comprenant plus de 2 logements, il est fait application de la règle posée au 12.2.1.1 ;
c. comprenant des combles nouvellement affectés à du logement, il est fait application de la règle posée au 12.2.1.1.

Pour les habitations créées par changement de destination, situées au-delà de la bande constructible principale, il est fait application de la règle posée au 12.2.1.1.

12.3 Modalités de réalisation des aires de stationnement

Dans le cas où la surface hors œuvre nette de la construction atteint ou dépasse 1,5 fois la superficie du terrain, la totalité du stationnement doit être réalisée en sous-sol.

Cette disposition ne s'applique pas :

a. aux places existantes en surface et conservées dans le cas d'un changement de destination des constructions ;
b. aux constructions d'habitation comportant au plus deux logements ;
c. aux activités industrielles ou artisanales ;
d. aux places destinées au déchargement des camions, livraisons, ambulances ;
e. aux places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite ;
f. dans les terrains à forte pente des 1er, 4ème, 5ème, 9ème arrondissements ;
g. si le projet comporte 4 emplacements indépendants ou est situé dans une construction existante avec un seul accès, dans le respect des dispositions des articles 1 et 2.

Il peut être autorisé que la dalle de couverture d'un niveau de stationnement dépasse, du sol avant travaux, de 1,20 mètre au plus (correspondant au niveau fini sur dalle, non compris la terre végétale) :

a. soit lorsque le projet comporte plusieurs niveaux superposés de stationnement en sous-sol ;
b. soit, quel que soit le nombre de niveaux de stationnement, lorsque tous les terrains contigus ont aussi une cour surélevée d'au moins un mètre de hauteur en limite séparative ;
c. soit lorsque le projet ne comporte qu'un seul niveau de stationnement en sous-sol, pour des motifs de protection archéologique ;
d. soit lorsqu'il s'agit d'un parking mécanisé.

Cette dalle de couverture doit alors être traitée en espace vert (sous réserve des dispositions relatives au traitement des retraits par rapport à la voie prévues à l'article 6). Cette disposition ne concerne pas les parkings en silo.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même pour des raisons techniques (nature du sous-sol, etc.) aux obligations posées par le présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (rayon de moins de 300 mètres) :

a. soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

b. soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées aux alinéas précédents, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue aux alinéas précédents, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par délibération du Conseil communautaire en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

12.4 Dispositions relatives aux livraisons et enlèvements de marchandises

Pour les constructions nouvelles à destination artisanale, commerciale, industrielle et d'entrepôts, le pétitionnaire doit prendre en compte l'impact des livraisons et des enlèvements de marchandises sur le domaine public, notamment en matière d'écoulement du trafic sur la voirie.

Si cela est nécessaire, des mesures doivent être prévues pour limiter ces nuisances (ex : réalisation d'aires de stationnement par le pétitionnaire sur un espace privé, etc.).

12.5 Dispositions relatives aux deux roues

Au moins un local ou emplacement couvert affecté aux deux roues et spécialement aménagé à cet effet doit être prévu :

a. pour les constructions nouvelles de bureaux et équipements recevant du public de plus de 500 m² de SHON ;
b. pour les constructions nouvelles d'habitation dont la hauteur excède R+2+combles. La surface totale de cet ou ces emplacement(s) ne peut alors être inférieure à 1% de la SHON des constructions projetées.

Ce local ou cet emplacement est :

a. situé de manière préférentielle en rez-de-chaussée de la construction, ou à défaut en 1er niveau de sous-sol ;
b. en cas de localisation en 1er niveau de sous-sol, situé dans le volume imparti au stationnement des véhicules ;
c. clos et ce, dans la mesure du possible, par des dispositifs ajourés ;
d. accessible facilement depuis la voie publique et, dans la mesure du possible, directement.

Article 13 URM : Espaces libres et plantations

30% de la surface totale du terrain doivent être aménagés en espaces verts.

En outre, sauf en cas de changement de destination, la moitié au moins des espaces verts exigés doit être réalisé :

a. en pleine terre ;
b. sur une largeur supérieure ou égale à 4 mètres ;
c. la localisation de ceux-ci doit permettre l'implantation et le développement d'arbres à haute tige sauf en cas d'impossibilité manifeste ;
d. d'un seul tenant. Toutefois, les espaces verts en pleine terre situés dans la bande de retrait par rapport à la voie peuvent être pris en compte pour le calcul ci-dessus dès lors qu'ils s'insèrent dans une composition paysagère cohérente et de qualité.

Ne sont pas pris en compte les espaces verts situés dans l'emprise au sol des constructions.

Les dispositions précédentes de cet article ne s'appliquent pas :

a. dans le cas d'un terrain faisant l'objet d'un polygone d'implantation, délimité aux documents graphiques ;
b. aux extensions d'activités industrielles ou artisanales ;
c. aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois, la partie de terrain non utilisée par les constructions, circulations, stationnement, doit être aménagée en espaces verts de qualité ou aires de jeux.

La localisation des espaces verts doit être cohérente avec les transparences engendrées par les césures et les fractionnements afin de participer à leur mise en valeur.

Lorsque des espaces verts sont réalisés sur dalle, ceux-ci doivent disposer au minimum de 0,40 mètre de hauteur de terre végétale (0,60 mètre s'ils comportent des arbustes).

Sur les aires de stationnement en surface, il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement.

Toute surface restant en pleine terre est plantée d'arbres à haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 40 m².

Les boisements doivent faire l'objet d'une composition paysagère.

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou le bassin d'infiltration) et conçus dans le respect des dispositions de l'article 4, sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement, doivent :

a. faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
b. être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts, de détente, de jeux…).

Les marges de recul et retraits des constructions par rapport à la voie doivent faire l'objet d'un traitement paysager cohérent sur l'ensemble du tènement et en harmonie avec le paysage de la rue. Si cette dernière présente un caractère végétalisé marqué, ils doivent renforcer ce caractère par un traitement cohérent avec celui de l'espace public.

Article 14 URM : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE URMA

AVERTISSEMENT :

Les dispositions du règlement de zone s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être édictées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement par quartier ou par secteur (avec lesquelles les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles).

Article 1 URMA : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a. les affouillements ou exhaussements des sols non liés à des travaux d'aménagement ou de construction dans la zone ;
b. les aires de démolition des véhicules usagés ;
c. les stationnements sous forme de boxes en surface ;
d. le stationnement des caravanes isolées sous réserve des dispositions de l'article 2 le camping en dehors des terrains aménagés et l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs et de caravanes dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements publics ou d'intérêt collectif.
e. les parcs d'attraction ouverts au public ;
f. dans les bandes de constructibilité repérées graphiquement par des CES de 100%, l'affectation à usage d'habitation des rez-de-chaussée des constructions implantées le long des limites de référence est interdite. Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas :
   - aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement et aux locaux de gardiennage ;
   - ou dès lors que figure aux documents graphiques une marge de recul telle que visée à l'article 6 du règlement.

Il est rappelé également que certaines occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou limitées au regard des dispositions des autres chapitres du présent règlement.

Article 2 URMA : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-dessous énoncées dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

2.1 Les constructions à destination commerciale, dès lors que leur surface de vente par unité commerciale est au plus égale au plafond indiqué dans le plan des polarités commerciales quand elles sont situées dans un périmètre de polarité commerciale. En-dehors de ces périmètres, le plafond est fixé à 300 m² par unité commerciale.
Les limitations résultant des plafonds ci-dessus ne sont pas applicables :

a. aux commerces liés aux deux roues et à l'automobile (tels que vente de véhicules, concession automobile, station de distribution de carburant) ;
b. à l'extension des commerces, en une ou plusieurs tranches, dans la limite de 30% de la surface de vente existante à la date d'approbation du PLU.

2.2 Les constructions, travaux, ouvrages à destination artisanale, industrielle, scientifique et technique dès lors qu'ils sont compatibles avec le milieu environnant.

2.3 La façade sur voie des rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme :

- **linéaire « artisanal et commercial »** : doit être obligatoirement affectée à des activités commerciales ou artisanales ou cafés ou restaurants ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif ; sont interdits les bureaux et services.
- **linéaire « toutes activités »** : doit être obligatoirement affectée à des commerces, bureaux ou services, activités artisanales ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Cette obligation s'applique également dans le cas d'une construction située à l'angle de 2 rues, sur le retour de façade de construction non affectée par un linéaire toutes activités ou artisanal et commercial, sur une distance correspondant à l'épaisseur de la dite construction.

Ces dispositions concernent la façade sur voie des rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire ; toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage… .

2.4 La création de surfaces nouvelles de bureaux inférieures à 5 000 m² de SHON. Toutefois, cette limitation ne s'applique ni aux constructions à destination de bureaux existantes ni dans la bande constructible repérée par un CES 100% (telle que définie à l'article 7) le long des axes repérés dans les documents graphiques comme « axes tertiaires ». Le champ d'application de cette disposition concerne les constructions ayant une façade sur la voie concernée par l'axe tertiaire et s'établit sur une profondeur de 20 mètres à compter de ladite façade.

2.5 Les aires de stockage et le dépôt de matériaux à l'air libre, dès lors qu'ils sont utiles ou nécessaires à l'exercice d'une activité autorisée dans la zone.

2.6 Les installations de caravanes dès lors qu'elles sont liées :

- soit à une aire d'accueil des gens du voyage ;
- soit à une manifestation temporaire (ex. : marché, foire, etc.).

2.7 Le stationnement des caravanes isolées lorsqu'il correspond à une opération de relogement de gens du voyage sous maîtrise d'ouvrage de la commune ou d'un opérateur social.

2.8 Les constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transports en commun), voirie et stationnement, dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage.

2.9 Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation sont délimités aux documents graphiques, les constructions en superstructure ne sont autorisées qu'à l'intérieur de ces polygones. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées, dès lors qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter leur emprise au sol existante de plus de 5 %. Ces dispositions ne s'appliquent ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transports en commun), voirie et stationnement.

Il est rappelé également que certaines occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des conditions particulières au regard des dispositions des autres chapitres du présent règlement.

Article 3 URMA : Accès et voirie

Il convient de se référer aux dispositions du chapitre 2 du présent règlement.

Article 4 URMA : Desserte par les réseaux

Il convient de se référer aux dispositions du chapitre 2 du présent règlement.

Article 5 URMA : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 URMA : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Le terme « limite de référence » désigne les limites :

a. des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ;
b. des places ;
c. des emplacements réservés destinés à la création, à l'élargissement ou à l'extension des dites voies et places ;
d. des marges de recul, dès lors qu'elles sont inscrites dans les documents graphiques.

Toutefois ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition les servitudes de passage et les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

a. les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;
b. les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
c. les clôtures.

Les bandes de constructibilité, définies à l'article 7 et repérées graphiquement, déterminent les règles d'implantation des constructions.

6.1 Règle générale

6.1.1 Dans la bande constructible repérée graphiquement par le CES 100%

Les constructions doivent s'implanter en limite de référence.

6.1.2 Dans la bande constructible repérée graphiquement par le CES ∠ à 100%

La construction doit être implantée de préférence transversalement par rapport à la voie et présenter sa face étroite en premier plan le long de ladite voie, sans que le parallélisme de la façade sur voie ne soit systématiquement recherché.

Les constructions peuvent être implantées soit en limite de référence, soit en retrait de cette dernière.

Toutefois, la construction projetée doit être implantée par rapport à la limite de référence avec un retrait différent de ceux des constructions voisines, dans le respect des objectifs et des prescriptions édictés à l'article 11.

6.2 Dispositions particulières

6.2.1 Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

a. pour les constructions réalisées dans la bande de constructibilité repérée graphiquement par le CES 100% (définie à l'article 7), si elles sont en continuité d'une autre construction implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en tenant compte de son implantation et de sa volumétrie ;
b. pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction, tel qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la rue, une localisation à l'angle de deux ou plusieurs voies ou limites de référence, afin d'adapter le projet en vue de son insertion harmonieuse dans le site ;
c. à l'occasion des constructions nouvelles, sous forme de pans coupés aux angles des voies, pour permettre une meilleure visibilité ;
d. pour permettre à tout ou partie de la construction projetée de venir s'implanter contre le mur pignon d'une construction existante, implantée en limite séparative latérale ;
e. dans le cas d'un terrain desservi par au moins deux voies sur deux côtés opposés, si les dimensions du terrain sont telles que l'application des autres articles oblige à ne construire que le long d'une seule voie ;

f. pour les travaux d'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;

g. pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;

h. pour préserver un espace boisé classé, un boisement ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions ;

i. pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

6.2.2 Le traitement des retraits par rapport à la voie

Lorsqu'une construction peut s'implanter en retrait en application du présent règlement, aucune partie du sous-sol de cette construction dépassant du sol naturel (notamment les gaines de ventilation) n'est autorisée dans la bande de retrait. En cas d'espace boisé classé, de boisement ou d'arbre isolé, aucune construction, y compris enterrée, n'est autorisée dans la bande du retrait, sauf en cas d'impossibilité manifeste.

6.2.3 Les vitrines et terrasses commerciales

Les dispositions de cet article peuvent ne pas être appliquées pour les vitrines et terrasses des commerces, sous réserve des règles liées à la domanialité publique, à la sécurité, aux réseaux divers et à l'aspect des constructions (voir article 11 et le cas échéant règlement de la ZPPAUP).

6.2.4 Les polygones d'implantation

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions implantées à l'intérieur des polygones d'implantation repérés graphiquement. Dès lors que figurent, dans une zone ou un secteur de zone, des polygones d'implantation, les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement. Cette disposition ne s'applique ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial, et de transport en commun), voirie et stationnement.

6.2.5 Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

6.2.6 Les espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées doivent être implantées au-delà de ces espaces.

Article 7 URMA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

a. les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;

b. les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;

c. les ouvrages ou terrasses extérieurs dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 0,60 mètre (1,20 mètre s'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol dans les conditions visées à l'article 12 du règlement de la zone concernée) ;

d. les clôtures.

Les bandes constructibles, qui déterminent les règles d'implantation des constructions, sont définies graphiquement soit par un CES de 100%, soit par un CES $\angle$ à 100%.

7.1 Règle générale

7.1.1 En présence de prescriptions graphiques

Les constructions doivent s'implanter :

a. soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre en cas de prescription graphique de continuité obligatoire. Toutefois, dans les opérations d'ensemble, l'ordre continu des constructions peut être interrompu dès lors que ladite interruption autorise le débouché sur une voie publique ou privée de la desserte interne à l'opération projetée ;

b. soit en ordre discontinu en cas de prescription graphique de discontinuité obligatoire, dans le respect des dispositions du 7.1.2.2.

7.1.2 En l'absence de prescriptions graphiques

7.1.2.1 Dans la bande constructible repérée graphiquement par un CES de 100%

a. les constructions doivent s'implanter en ordre continu d'une limite latérale de propriété à l'autre. Toutefois, dans les opérations d'ensemble, l'ordre continu des constructions peut être interrompu dès lors que ladite interruption autorise le débouché sur une voie publique ou privée de la desserte interne à l'opération projetée ;

b. tout point de la construction doit être éloigné de la limite séparative opposée à l'alignement d'une distance au moins égale à 4 mètres.

7.1.2.2 Dans la bande constructible repérée graphiquement par un CES ∠ à 100%

a. les constructions doivent s'implanter en ordre discontinu ;

b. le prospect par rapport aux limites séparatives (y compris celle opposée à l'alignement) des constructions ou parties de constructions implantées au-delà de la bande constructible repérée graphiquement par un CES 100%, est au moins égal en tout point au tiers de la hauteur totale de la façade de la construction projetée en ce point dans le cas de faces étroites, à la moitié de la hauteur totale de la façade de la construction projetée en ce point dans les autres cas, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.2 <u>Dispositions particulières</u>

7.2.1 Des retraits de constructions peuvent être imposés :

a. pour préserver un débouché piétonnier ou un débouché de voirie repéré aux documents graphiques,

b. pour préserver un espace boisé ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions.

7.2.2 Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées

a. pour les travaux d'aménagement, surélévation, extension d'une construction existante implantée différemment de la règle ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;

b. pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction, tel qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation de décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation à l'angle de plusieurs voies ou limites de référence, afin d'adapter le projet en vue de son insertion discrète dans le site ;

c. lorsqu'une servitude d'utilité publique ou une servitude privée ne permet pas une implantation en limite séparative ou lorsqu'une servitude de cour commune est établie en application de l'article L.451-1 du Code de l'urbanisme ;

d. pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;

e. pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

7.2.3 Les polygones d'implantation

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions implantées à l'intérieur des polygones d'implantation repérés graphiquement. Dès lors que figurent, dans une zone ou un secteur de zone, des polygones d'implantation, les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement. Cette disposition ne s'applique ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transport en commun), voirie et stationnement.

7.2.4 Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

7.2.5 Les espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) doivent être implantées au-delà de ces espaces.

Article 8 URMA : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

a. Les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;
b. Les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
c. Les ouvrages ou terrasses extérieurs dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 0,60 mètre (1,20 mètre s'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol dans les conditions visées à l'article 12 du règlement de la zone concernée) ;
d. Les clôtures.

8.1 Règle générale

La distance séparant deux constructions non accolées doit être au moins égale en tout point à la moitié de la hauteur totale de la façade de la construction projetée, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Sauf si elles sont accolées, les constructions implantées sur la bande constructible repérée graphiquement par un CES ∠ à 100% doivent être situées à une distance au moins égale à 6 mètres des constructions situées dans la bande constructible repérée graphiquement par un CES à 100%.

8.2 Dispositions particulières

8.2.1 Des prospects supérieurs peuvent être imposés pour préserver un espace boisé ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions.

8.2.2 Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

a. pour les travaux d'aménagement, surélévation, extension d'une construction existante, implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
b. pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction, tel qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation de décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation à l'angle de plusieurs voies ou limites de référence, afin d'adapter le projet en vue de son insertion discrète dans le site ;
c. pour les constructions annexes ;
d. pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
e. Pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

8.2.3 Les polygones d'implantation

Dès lors que figurent, dans une zone ou un secteur de zone, des polygones d'implantation, les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement, dans le respect de la règle définie au 8.1. Cette disposition ne s'applique ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transport en commun), voirie et stationnement.

8.2.4 Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

8.2.5 Les espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) doivent être implantées au-delà de ces espaces.

Article 9 URMA : Emprise au sol

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol :

a. les ouvrages extérieurs et les terrasses inférieurs à 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel (1,20 mètre lorsqu'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol dans les conditions visées à l'article 12 du règlement de la zone concernée). Ces hauteurs correspondent au niveau fini sur dalle, non compris la terre végétale et les clôtures ;
b. les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
c. Les couvertures des rampes d'accès des parkings lorsque celles-ci ne sont pas incluses dans le bâtiment.

9.1 Règle générale

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée conformément aux indications figurant dans les documents graphiques.

En l'absence d'indication graphique, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

9.2 Dispositions particulières

9.2.1 Les dispositions du présent article ne sont pas applicables :

a. aux travaux d'aménagement, de surélévation ou d'extension sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ayant une emprise supérieure à celle définie dans les documents graphiques dès lors qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter de plus de 5% leur emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ;
b. aux équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public.

9.2.2 Les polygones d'implantation

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions implantées à l'intérieur des polygones d'implantation, repérés graphiquement.

Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation sont délimités aux documents graphiques, les constructions en superstructure ne sont autorisées qu'à l'intérieur de ces polygones.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées, dès lors qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter de plus de 5 % leur emprise au sol existant à la date d'approbation du PLU.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transport en commun), voirie et stationnement.

Article 10 URMA : Hauteur maximum des constructions

10.1 Hauteur maximale de façade

10.1.1 Prescription de la hauteur maximale des façades

La hauteur maximale des façades se distingue entre la hauteur sur voie et la hauteur d'îlot.

- **La hauteur sur voie :**

La hauteur sur voie est indiquée dans les documents graphiques.

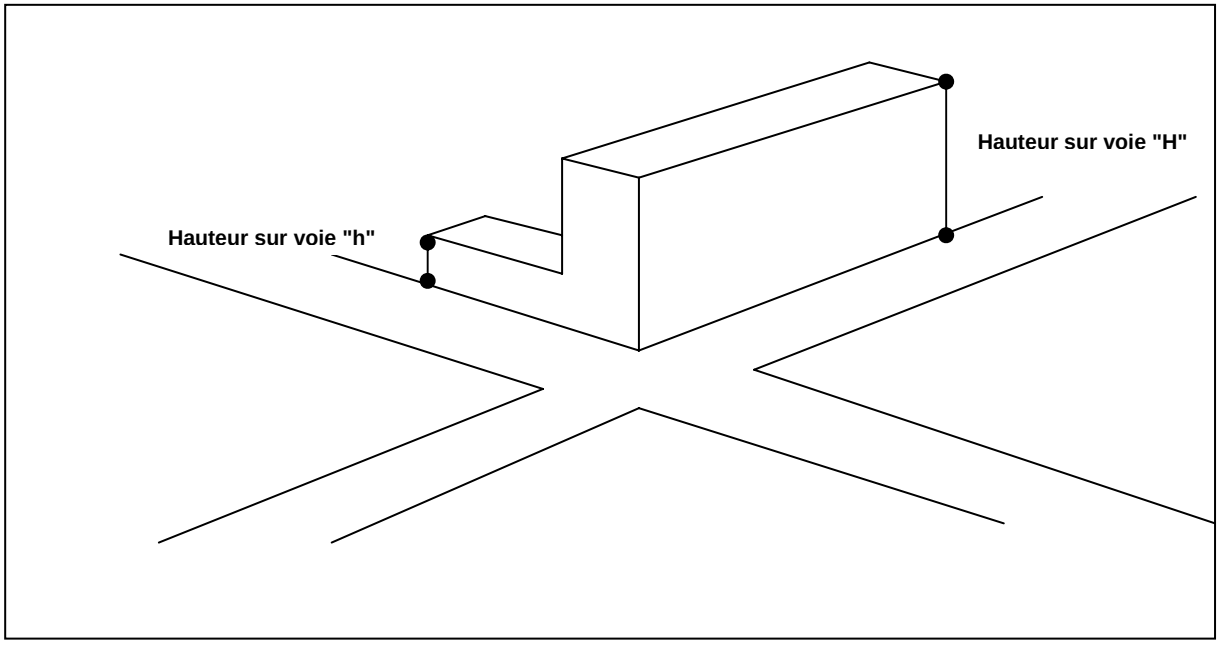
Elle s'applique à toute façade ou portion de façade (y compris le dernier niveau hors couronnement situé en retrait d'au moins 1,50 mètre) d'une construction implantée dans les parties de terrain non soumises à hauteur d'îlot.

En l'absence de prescriptions graphiques, la hauteur sur voie est déterminée par rapport à la largeur de la voie concernée et selon le tableau ci-dessous, sans pouvoir excéder dans ce cas la hauteur d'îlot.

Largeur de voie	Hauteur sur voie (en mètres)
≤ 9	7
9,01 à 11	10
11,01 à 13	13
13,01 à 16	16
16,01 à 19	19
19,01 à 22	22
22,01 et plus	25

Lorsque la construction est édifiée à l'intersection de deux limites de référence autorisant des hauteurs différentes, la hauteur sur voie la plus élevée peut être appliquée à l'autre limite de référence sur une distance maximale de 20 mètres à compter de l'intersection des deux limites, sans toutefois pouvoir excéder l'épaisseur de la construction la plus haute :

Schéma à titre indicatif



- **La hauteur d'îlot :**

Elle s'applique aux façades (ou portions de façades) des constructions implantées dans les parties de terrain faisant l'objet d'une indication de hauteur d'îlot dans les documents graphiques.

- **Dispositions particulières en présence d'un polygone d'implantation :**

Dès lors qu'une valeur chiffrée est inscrite à l'intérieur de l'emprise d'un polygone d'implantation, la hauteur maximale de façade des constructions est déterminée par cette valeur et se substitue aux hauteurs sur voie et d'îlot édictées dans les alinéas précédents.

10.1.2 Modalités de calcul de la hauteur de façade

10.1.2.1 Pour les constructions implantées à une distance inférieure ou égale à 3 mètres de la limite de référence

La hauteur maximale des façades est la différence d'altitude mesurée verticalement entre leur point le plus haut et le niveau altimétrique de la limite de référence.

10.1.2.2 Pour les constructions implantées à une distance supérieure à 3 mètres de la limite de référence

La hauteur maximale des façades est la différence d'altitude, mesurée verticalement entre leur point le plus haut et le sol naturel avant travaux.

Dans tous les cas :

a. Ne sont pas pris en compte :
   - les pignons ;
   - les ouvrages techniques, tels que souches de cheminée, ventilation, éléments architecturaux, dès lors qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 11 ;
   - les parties de construction situées dans le couronnement visé au 10.3.

b. Afin d'éviter des difficultés d'application de la règle, lorsque la limite de référence ou le terrain concerné est en pente, la façade des constructions est divisée en sections n'excédant pas 20 mètres de longueur, et la hauteur est mesurée seulement au milieu de chacune de ces sections ;

c. Pour les constructions implantées le long de la limite de référence ou en retrait sur un terrain situé en contrebas d'une telle limite, la hauteur de façade est mesurée uniquement sur celle donnant sur la dite limite.

10.1.3 Dispositions particulières

10.1.3.1 Modulation de la hauteur pour des motifs d'insertion dans l'environnement

Une hauteur inférieure ou supérieure aux prescriptions définies ci-dessus peut être imposée à tout ou partie de la construction, dans la limite de plus ou moins 3 mètres :

a. pour mettre en harmonie la construction avec la hauteur des constructions contiguës ;

b. en vue d'améliorer l'insertion paysagère du projet dans son environnement bâti ;

c. dans le cas de constructions implantées le long des voies et places publiques sur un terrain situé en dénivelé par rapport à la voie ;

d. dans le cas de constructions nécessitant des hauteurs de niveaux plus importantes (faux plafonds et autres équipements techniques), dès lors que le nombre de niveaux est inchangé ;

e. dans le cas de travaux sur des constructions existantes, ayant des hauteurs de niveaux plus importantes.

10.1.3.2 Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées selon les cas :

a. travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;

b. constructions, travaux, ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, nécessitent des hauteurs plus importantes ;

c. constructions insérées au sein de construction de hauteur différente de celle fixée ci-dessus afin de garantir un épannelage harmonieux ;

d. réalisations d'équipements publics ou d'intérêt collectif, dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente ;

e. réalisations d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, voirie et stationnement.

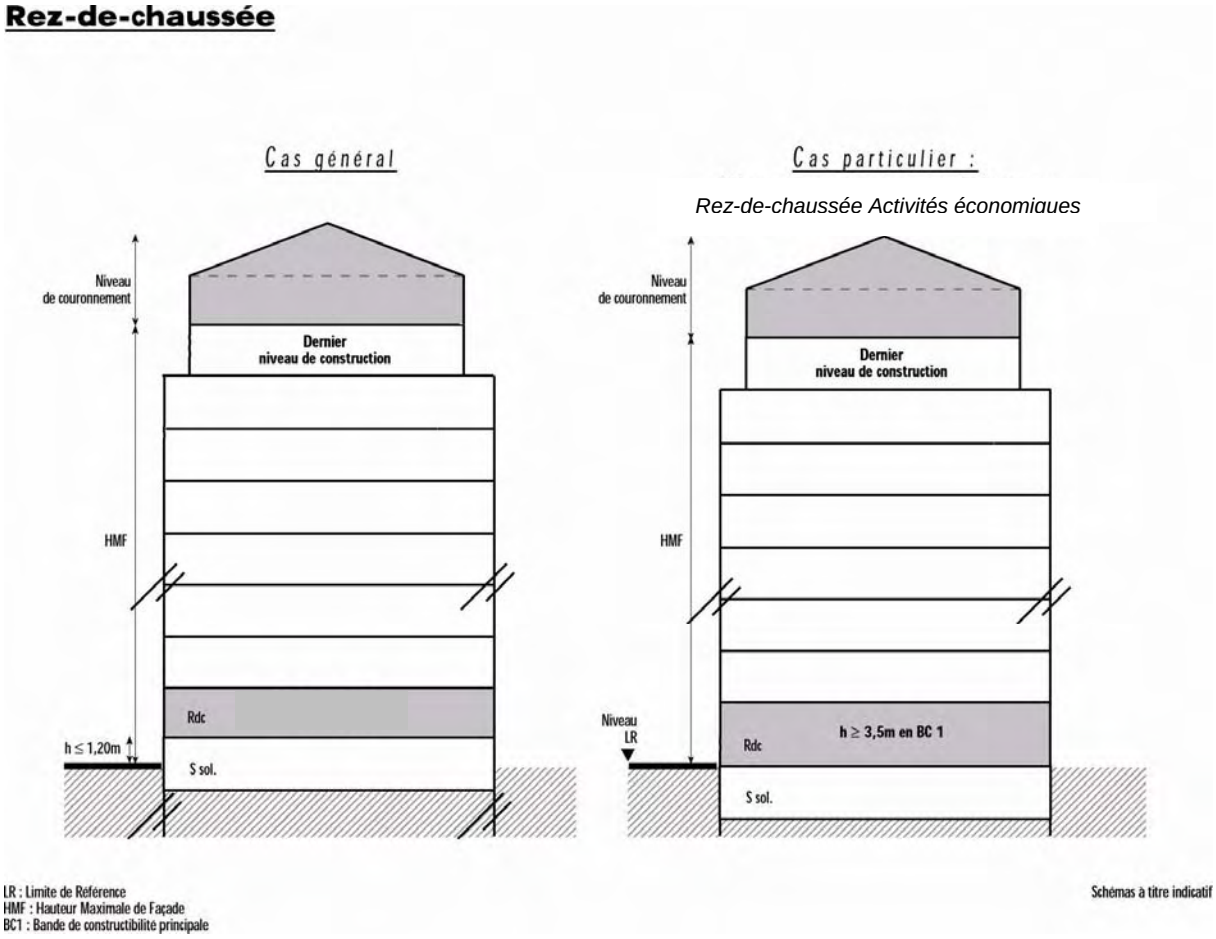
10.2 <u>Les niveaux</u>

10.2.1 Rez-de-chaussée

Le rez-de-chaussée est constitué par le premier niveau d'une construction dont la hauteur altimétrique du plancher bas du volume qu'il délimite est égale ou supérieure dans la limite de 1,20 mètre maximum à celle de la limite de référence.

La hauteur du rez-de-chaussée des locaux d'activité de toute nature ne peut être inférieure à 3,50 mètres lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles.

Schéma à titre indicatif



Lorsque la hauteur du rez-de-chaussée est supérieure à 5 mètres, le rez-de-chaussée est comptabilisé pour deux niveaux.

Le long des voies repérées aux documents graphiques comme linéaire « artisanal et commercial » ou « toutes activités », le rez-de-chaussée est constitué par le premier niveau d'une construction dont la hauteur altimétrique du plancher bas du volume qu'il délimite est au plus égale à celle de la limite de référence. Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble du rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire.

Pour les constructions implantées le long de la limite de référence ou en retrait sur un terrain situé en contrebas d'une telle limite, la hauteur de l'émergence (limitée à 1,20 mètre) édictée ci-dessus est mesurée uniquement sur la façade de la construction donnant sur la dite limite.

Lorsqu'un terrain en pente est longé sur deux de ses limites opposées par deux limites de référence (telles que définies à l'article 6), la hauteur de l'émergence édictée ci-avant est mesurée uniquement sur la façade de la construction longeant celle des limites de référence dont l'altitude est la plus élevée.

Lorsqu'un terrain est en pente et que la construction est édifiée à l'intersection de deux limites de référence, la hauteur de l'émergence (limitée à 1,20 mètre) peut être dépassée pour assurer une cote horizontale du niveau supérieur du sous-sol, sur une distance maximale de 20 mètres et sans pouvoir excéder l'épaisseur de la construction.

10.2.2 Le dernier niveau d'une construction dans la limite de la hauteur maximale de façade autorisée

Les parties de façade délimitant le dernier niveau de la construction doivent être implantées avec un retrait minimum de 1,50 mètre par rapport à l'ensemble des façades de la construction.

10.2.3 Nombre maximum de niveaux inclus dans la hauteur de façade

Le nombre maximum de niveaux est déterminé selon le tableau ci-après :

Hauteur de façade autorisée (en mètres)	Nombre de niveaux
7,00 à 10	3
10,01 à 13	4
13,01 à 16	5
16,01 à 20,50	6
20,51 à 22	7
22,01 à 25	8
à partir de 25 mètres	un niveau supplémentaire par tranche de 3 mètres

Ne sont pas pris en compte dans le calcul des niveaux ci-dessus :

a. le niveau de couronnement tel que défini au 10.3 dès lors que :
   - un seul niveau habitable est réalisé ;
   - la SHON développée dans le volume ainsi délimité ne doit pas excéder (voir schéma) :

↳ 70% de la SHON moyenne des étages courants (rez-de-chaussée et dernier niveau non compris) dans les bandes constructibles repérées graphiquement par un CES 100% ;

↳ 33% de la SHON moyenne des étages courants dans les bandes constructibles repérées graphiquement par un CES ∠ à 100%.

b. les aménagements internes d'un même niveau (ex : mezzanine, etc.) ;

c. les sous-sols ou autres parties de construction, situés en-dessous du niveau de rez-de-chaussée, dès lors qu'ils sont affectés principalement aux annexes, garages et autres locaux techniques dont aucun point du plancher haut de ce volume :
   - dans le cas général, ne dépasse du sol naturel de plus de 1,20 mètre ;
   - le long des voies repérées aux documents graphiques comme linéaire « artisanal et commercial » ou « toutes activités », ne dépasse en tout ou partie du sol naturel. Cette disposition s'applique aux constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire.

10.3 <u>Couronnement de la construction</u>

10.3.1 Définition du niveau de couronnement

Le niveau de couronnement est le volume enveloppe délimité, au-delà de la hauteur de façade autorisée :

a. soit par :
   - deux plans élevés verticalement à une hauteur de 3 mètres à l'aplomb des points les plus hauts du dernier niveau de la façade surmontés de deux pans inclinés à 40% ;
   - et la surface de plancher bas du volume ainsi délimité.

b. soit par :
   - deux plans élevés verticalement à une hauteur de 4 mètres à l'aplomb des points les plus hauts du dernier niveau de la façade rencontrant un plan horizontal parallèle au dernier niveau de la façade ;
   - et la surface du plancher bas du volume ainsi délimité.

10.3.2 Dans le niveau de couronnement

Le couronnement doit faire l'objet d'un traitement de qualité conformément aux dispositions de l'article 11.

Les parties de façade en retrait délimitant le niveau de couronnement doivent être implantées par rapport à l'ensemble des façades de la construction, avec un retrait au moins égal au retrait observé par les parties de façade délimitant le niveau immédiatement inférieur.

10.3.3 Au-delà du niveau de couronnement

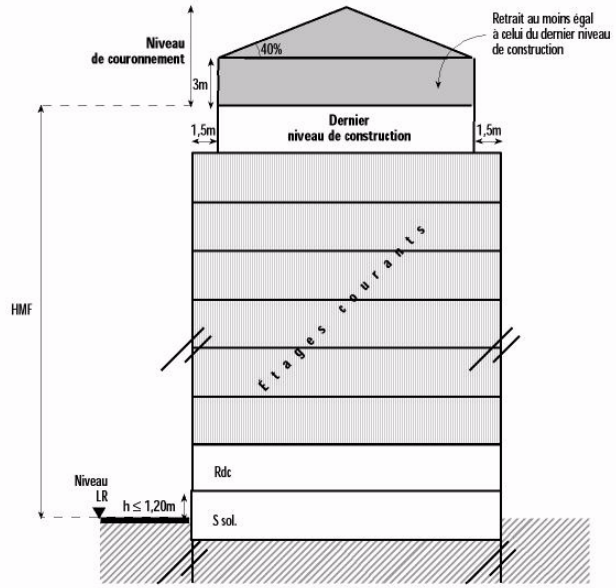
Au-delà du niveau de couronnement défini au 10.2.3, seuls sont autorisés les ouvrages tels que souches de cheminées, garde-corps ajourés ou ouvrages ponctuels d'architecture décoratifs.

En outre, toute installation technique nécessaire à l'équipement de la construction doit être incluse dans le volume enveloppe et être couverte dans le respect des dispositions de l'article 11 du présent règlement.

Schéma à titre indicatif

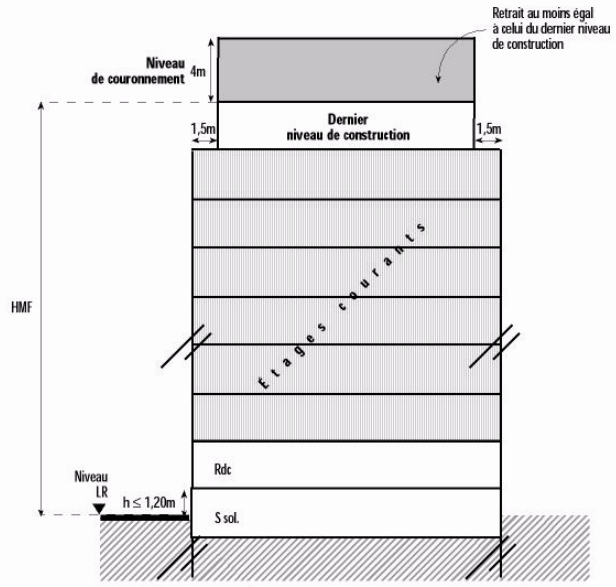
Niveau de couronnement, Derniers niveaux d'une construction

Schéma 3



En BC1 : SHON niveau couronnemnt ≤ 70% SHON étage courrant
En BC2 : SHON niveau couronnemnt ≤ 33% SHON étage courrant

Schéma 3 bis



LR : Limite de Référence
HMF : Hauteur Maximale de Façade
BC1 : Bande de constructibilité principale
BC2 : Bande de constructibilité secondaire

Schémas à titre indicatif

Article 11 URMA : Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans cet objectif, la demande de permis de construire doit s'appuyer sur un volet paysager complet, comportant notamment la description du paysage existant et exposant et justifiant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès, de ses abords (article R.421-2 du code de l'urbanisme).

Au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme, certains secteurs de la zone font l'objet d'une orientation d'aménagement intitulée « périmètre d'intérêt patrimonial ».

Un permis de démolir est requis préalablement à la démolition d'un élément bâti inclus dans ce périmètre (en application notamment des articles L.430-2 et R.430-9 du Code de l'urbanisme).

Au sein de ces périmètres, les projets doivent prendre en compte les caractéristiques du quartier afin de s'inscrire dans son histoire, en harmonie avec les constructions existantes. Il convient de se référer aux orientations d'aménagement par quartier et par secteur du présent PLU.

Les constructions repérées comme éléments bâtis à préserver peuvent faire l'objet d'interventions mesurées dès lors qu'elles concourent à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments.

Ces travaux d'extension et d'aménagement doivent être conçus en évitant de dénaturer les caractéristiques constituant l'intérêt de l'élément bâti à préserver. Ils doivent notamment respecter les matériaux d'origine et concourir à la mise en valeur des détails existants, présentant un intérêt patrimonial (éléments de décor, garde-corps, grilles, clôtures,…). Les adjonctions contemporaines sont admises lorsqu'elles participent à la mise en valeur de l'édifice.

La suppression d'ajouts dénaturant les constructions peut être imposée. Les démolitions partielles permettant une meilleure fonctionnalité des constructions sont autorisées, sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques structurelles, spatiales ou patrimoniales des constructions.

11.1 Objectifs et principes généraux

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques dominantes du projet urbain défini dans le caractère général de la zone dont l'orientation principale consiste à induire une diversité de formes bâties, contribuant, par son rapport au végétal et à l'espace public, à garantir un caractère agréable au quartier.

Deux morphologies se distinguent en fonction de leur implantation :

a. le long des voies principales, l'orientation du projet vise à assurer une continuité stricte du bâti d'une limite latérale à l'autre, caractérisée par une volumétrie importante afin de constituer de « super îlots » ;
b. dans les cœurs d'îlots ou le long des voies vertes, l'implantation du bâti présente une morphologie alternative au bâti structuré le long des voies. L'orientation du projet vise alors à préserver la présence du végétal en articulation avec le domaine public par une implantation du bâti en discontinuité, en alignement ou en retrait par rapport aux voies.

Ce parti d'aménagement a pour objectif de favoriser la valorisation et l'irrigation des espaces verts au cœur d'un quartier présentant une certaine densité. Il s'appuie sur un jeu de formes bâties constitué par :

a. une implantation en quinconce des différentes constructions selon des retraits suffisamment différenciés nécessitant la prise en compte de l'implantation des bâtis existants de part et d'autre de la future construction et par conséquent une interdépendance entre les constructions ;
b. une implantation préférentielle du bâti transversalement par rapport à la voie, qui présente sa face étroite en premier plan le long de ladite voie, sans que le parallélisme de la façade sur voie ne soit systématiquement recherché.

11.1.1 La volumétrie

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volumes dont le gabarit conserve les proportions générales des constructions voisines, et ceci à l'échelle de la rue.

Toutes les interventions sur le bâti existant, qu'il s'agisse ou non de travaux d'extension, doivent préserver l'harmonie des proportions de la construction initiale.

Dans les bandes constructibles définies par un CES de 100%, il peut être imposé que les constructions situées ou destinées à être situées à l'intérieur d'un front bâti présentent une volumétrie fractionnée tous les 40 mètres environ. Ce fractionnement peut être réalisé ~~s~~ous forme de créneaux, de porches ou de vides à l'intérieur du volume bâti.

Le fractionnement doit obéir aux dispositions ci-après :

a. **une hauteur** correspondant au minimum à deux niveaux de la construction ;
b. **une profondeur** égale à celle de la construction ;
c. **un linéaire de façade** sur voie compatible avec les prescriptions édictées aux alinéas ci-avant, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

Toutefois, des prescriptions différentes peuvent être admises pour des raisons morphologiques ou architecturales (tenant notamment aux caractéristiques du tissu urbain environnant, de l'architecture des constructions voisines, du parcellaire,…) dans le respect des objectifs du fractionnement des volumes bâtis.

L'objectif est de préserver un rythme de façade à l'échelle du quartier (équilibre de vides et de pleins) et de favoriser une articulation visuelle entre les plantations le long des voies et celles des cœurs d'îlots.

Dans les cœurs d'îlots et le long des voies vertes, les constructions doivent être constituées par des volumes simples de type parallélépipédique afin de favoriser et de valoriser une lecture évidente des continuités vertes constituées sous forme de peigne, en négatif des constructions.

11.1.2 Les couleurs

Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue, et notamment les rythmes des façades.

11.1.3 Les matériaux

Dans leur texture, leur teinte et leur mise en oeuvre, les matériaux de façade doivent conserver une stabilité d'aspect dans le temps afin de préserver l'harmonie générale de la rue ou du quartier.

Dans un souci d'homogénéité et de qualité, l'emploi de matériaux en harmonie avec le tissu existant peut être imposé dans certains secteurs urbains, notamment dans la ville ancienne ainsi que le long des boulevards et des avenues.

De surcroît, à l'occasion du ravalement des façades des constructions anciennes, il peut être exigé que les modénatures et les balcons d'origine soient maintenus et que les pierres de taille apparentes ne soient pas masquées.

11.2 <u>Dispositions particulières</u>

11.2.1 Les toitures et le couronnement

Tous les types de toiture sont autorisés dans le respect des objectifs et des principes généraux visés ci-dessus.

Le niveau de couronnement des constructions doit s'inscrire dans l'enveloppe maximale des constructions définies à l'article 10 du présent règlement.

Il peut être réalisé sous forme d'attique dès lors que cette morphologie de couronnement s'insère harmonieusement dans l'environnement urbain.

La conception du couronnement et du dernier niveau des constructions, présentant un retrait de 1,50 mètre minimum par rapport aux voies, permet de favoriser une diversification des produits liés à l'habitat et de maintenir :

a. l'équilibre des vides et des pleins ;
b. l'animation des façades ;
c. le respect d'une échelle de quartier tout en maintenant une certaine densité.

Les locaux et installations techniques doivent être couverts, masqués et intégrés dans le traitement architectural du couronnement afin de ne pas bouleverser l'harmonie visuelle du secteur urbain concerné.

11.2.2 Les façades

Le découpage des façades sur rue doit s'harmoniser avec le rythme général de la rue ou du parcellaire séquentiel dominant, notamment lorsque le projet occupe un linéaire de façade important ou fait suite à un remembrement.

Une attention particulière doit être portée au raccordement avec les constructions limitrophes, notamment en présence de retraits d'importance, de volume ou d'épaisseur différents.

Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

11.2.3 Le soubassement

En rez-de-chaussée, les murs pleins ou comportant plus d'un accès par garage par façade d'immeuble sont prohibés.

Les accès de garage doivent être intégrés au volume bâti, au droit de la façade, et sans créer de redans intérieurs.

Pour favoriser l'animation de la rue, les vitrines des baies et des commerces, bureaux, locaux d'activités, ne doivent pas comporter de système de fermeture opaque. De plus, la composition des rez-de-chaussée doit respecter les caractéristiques des percements de la façade (hall d'entrée, accès de service, etc.).

En raison de leur caractère historique, il peut être exigé que les travaux exécutés sur les devantures existantes ne portent pas atteinte à leur aspect extérieur ou à leur volume.

Les constructions s'insérant dans un front urbain aligné caractérisé par une hauteur apparente de rez-de-chaussée globalement continue par rapport à la rue doivent respecter ce caractère.

Les talus et déblais, les rez-de-chaussée surélevés ou rabaissés par rapport au terrain naturel peuvent être prohibés ou limités au regard du caractère général des soubassements dans le quartier.

En outre, la conception et l'aménagement des rez-de-chaussée doit mettre en valeur et favoriser l'articulation entre la trame verte réalisée en cœur d'îlots ou sur la voie verte et les plantations publiques le long des voies principales.

Par conséquent, les halls d'entrée doivent être vitrés et présenter dans leur aménagement des surfaces dégagées d'une façade principale à l'autre en limitant l'implantation de volumes opaques.

11.2.4 Les saillies

11.2.4.1 En façade sur rue

D'une façon générale, tout débord de construction en saillie sur le domaine public doit, à l'échelle de la rue, s'intégrer à son environnement bâti et effectivement profiter à la qualité architecturale du bâtiment.

a. Saillies à caractère ornemental

L'empiétement, par rapport à la limite d'emprise, des saillies à caractère exclusivement ornemental est autorisé (seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis, encadrements, pilastres et nervures).

b. Volumes habitables en encorbellement

Les volumes habitables construits en encorbellement par rapport à la limite d'emprise sont prohibés.

Cette règle peut faire l'objet d'adaptations pour permettre la réalisation d'ouvrages d'architecture ponctuels ou rythmés lorsque le caractère des constructions avoisinantes le justifie, sans que ceux-ci puissent être situés à moins de 4,30 mètres de hauteur.

Dans ce cas, le porte-à-faux maximum de ces volumes habitables par rapport à la limite d'emprise est limité à :

- 0,60 mètre si la largeur de la voie est inférieure ou égale à 12 mètres ;
- 0,80 mètre si la largeur de la voie est supérieure à 12 mètres.

Dans les pans coupés situés aux angles de rue, le porte-à-faux maximum autorisé est celui correspondant à la rue la plus large.

c. Balcons et surfaces extérieures non closes

Les balcons et surfaces extérieures non closes en surplomb par rapport à la limite d'emprise ne sont autorisés que dans des proportions modérées, lorsqu'ils contribuent à l'harmonisation de l'immeuble avec son environnement bâti.

Afin de préserver la perception du front bâti, il peut être exigé que les balcons ou terrasses en surplomb comportent des garde-corps fins et ajourés.

La répartition de ces saillies ou leur groupement peut être imposé si le caractère des constructions avoisinantes le justifie, sans qu'elles puissent être situées à moins de 4,30 mètres de hauteur.

Le porte-à-faux des balcons et surfaces extérieures non closes, par rapport à la limite d'emprise, est limité à :

- 0,60 mètre si la largeur de la rue est inférieure ou égale à 12 mètres ;
- 0,80 mètre si la largeur de la rue est supérieure à 12 mètres et inférieure ou égale à 18 mètres ;
- 1 mètre si la largeur de la voie est supérieure à 18 mètres.

Dans les pans coupés situés aux angles de rue, le porte-à-faux maximum autorisé est celui correspondant à la rue la plus large.

11.2.4.2 Saillies horizontales des autres façades

Dans le respect des conditions concernant l'implantation des constructions et des droits de vue prévus par le Code civil, les saillies horizontales des volumes habitables par rapport aux autres façades sont autorisées sous réserve qu'elles s'inscrivent dans la profondeur de la bande de constructibilité. Cette réserve ne s'applique ni aux balcons ni aux ouvrages de desserte verticale (cages d'escalier, ascenseur, etc.).

11.2.5 Les clôtures

Par leur aspect, leur proportion, le choix des matériaux et la qualité de leur traitement, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti, respecter les caractéristiques dominantes du quartier, et préserver la pérennité des vues sur les façades et les cœurs d'îlots végétalisés, ainsi que l'aménagement paysager qui les accompagne.

11.2.6 Les vues

Afin de sauvegarder les transparences visuelles à travers les porches, les traboules et passages de qualité, celles-ci doivent être maintenues ou reconstituées sur place ou à proximité.

Lorsqu'elles se situent en périphérie de cœurs d'îlots comportant des espaces boisés classés repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés » ou des éléments de paysage repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur », il peut être exigé que les constructions nouvelles permettent au moins une vue ou une transparence visuelle sur ces espaces depuis la rue, notamment au niveau des halls d'entrée d'immeuble ou de garage.

Le long des voies constituant des belvédères, les clôtures et les plantations arbustives doivent assurer une transparence pérenne afin de maintenir les vues panoramiques sur la ville.

11.2.7 Les protections particulières

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par **voie terrestre**, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, pour des motifs techniques ou économiques dûment motivés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante, une exception à la règle est possible.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent tenir compte des principes suivants :

a. leur localisation ;
b. leur dimension et leur volume ;
c. leur teinte ;
d. leur impact sur les vues à préserver ;
e. leur impact sur le paysage dans lequel ils s'insèrent.

Article 12 URMA : Stationnement

12.1 Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des destinations ou affectations respectives. En fin de calcul, lorsque le nombre de places de stationnement a :

a. une partie décimale inférieure ou égale à 0,5, il est arrondi au chiffre inférieur ;
b. une partie décimale supérieure à 0,5, il est arrondi au chiffre supérieur.

En cas de parkings mécanisés, chaque emplacement en superposition ou juxtaposition est comptabilisé comme un emplacement indépendant, avec un accès direct.

12.2 Nombre de places de stationnement requises

Lors de changements de destination ou de constructions nouvelles en lieu et place d'un parc de stationnement privé existant, il est exigé, outre la réalisation de places de stationnement liées à ces nouvelles affectations (application des normes « constructions nouvelles »), la réalisation d'une place de stationnement pour 50 m² de surface hors œuvre brute précédemment utilisée en parc de stationnement.

12.2.1 Pour les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes

12.2.1.1 Pour les constructions à destination d'habitation

Il est exigé :

- une place pour 75 m² de surface hors œuvre nette avec au minimum un emplacement indépendant par logement.

Toutefois, pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat, seule la norme d'une place par logement est imposée.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

a. aux extensions des constructions d'habitation qui n'ont pas pour effet la création de logements supplémentaires ;
b. aux extensions des immeubles de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat jusqu'à une augmentation de 50% de la SHON existant avant le début des travaux.

12.2.1.2 Pour les constructions à destination industrielle, artisanale ou d'entrepôts et de services

Il est exigé au minimum une place pour 100 m² de surface hors œuvre nette.

Cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités existantes.

12.2.1.3 Pour les constructions à destination de bureaux

Le nombre minimum ou maximum de places de stationnement exigé est prescrit par le document graphique intitulé « stationnement bureaux périmètre d'influence lignes fortes transport collectif » ;

12.2.1.4 Pour les constructions à destination de commerce

Les dispositions suivantes s'appliquent à chaque unité commerciale ou à chaque service, et sans pouvoir excéder les limites édictées par l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

Il est exigé une place pour 75 m² de surface de vente, avec au minimum une place par commerce. Au-delà de 300 m², il est exigé une place par tranche de 30 m² supplémentaire.

12.2.1.5 Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, les résidences étudiantes, les foyers de jeunes et de travailleurs

Il est exigé au moins une place de stationnement pour 75 m² de la surface hors œuvre nette avec un minimum d'une place pour trois chambres.

12.2.1.6 Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et autres cas non prévus ci-dessus

Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

12.2.2 Pour les changements de destination

Le nombre d'emplacements exigible est obtenu en déduisant le nombre d'emplacements liés au précédent mode d'occupation (qu'ils aient été ou non réalisés) du nombre résultant de la nouvelle destination.

12.3 Modalités de réalisation des aires de stationnement

Les places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol.

Cette disposition ne s'applique pas :

a. aux places existantes en surface et conservées dans le cas d'un changement de destination des constructions ;
b. aux constructions d'habitation comportant au plus deux logements ;
c. aux activités industrielles , artisanales, scientifiques ou techniques ;
d. aux places destinées au déchargement des camions, livraisons, ambulances, dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement qualitatif ;
e. aux places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite ;
f. aux constructions, travaux, ouvrages, à destination de stationnement dès lors qu'ils constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif ;
g. aux équipements techniques liés au stationnement (ex : rampes d'accès, etc.).

Il peut être autorisé, dans la bande constructible repérée graphiquement par un CES ∠ à 100%, que la dalle de couverture d'un niveau de stationnement dépasse, du sol avant travaux, de 1,20 mètre au plus, (correspondant au niveau fini sur dalle, non compris la terre végétale) :

a. soit lorsque le projet comporte plusieurs niveaux superposés de stationnement en sous-sol ;
b. soit lorsque le projet ne comporte qu'un seul niveau de stationnement en sous-sol, pour des motifs de protection archéologique ;
c. soit lorsqu'il s'agit d'un parking mécanisé.

La dalle doit alors être traitée en espaces verts pouvant notamment comporter un espace de jeux ou de détente. En outre, les faces de ses structures visibles doivent être masquées par des retraits plantés.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même pour des raisons techniques (nature du sous-sol, etc.) aux obligations posées par le présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (rayon de moins de 300 mètres) :

a. soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
b. soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées aux alinéas précédents, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue aux alinéas précédents, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par délibération du Conseil communautaire en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

12.4 Dispositions relatives aux livraisons et enlèvements de marchandises

Pour les constructions nouvelles à destination artisanale, commerciale, industrielle et d'entrepôts, le pétitionnaire doit prendre en compte l'impact des livraisons et des enlèvements de marchandises sur le domaine public, notamment en matière d'écoulement du trafic sur la voirie.

Si cela est nécessaire, des mesures doivent être prévues pour limiter ces nuisances (ex : réalisation d'aires de stationnement par le pétitionnaire sur un espace privé, etc.).

12.5 Dispositions relatives aux deux roues

Au moins un local ou emplacement couvert affecté aux deux roues et spécialement aménagé à cet effet doit être prévu :

a. pour les constructions nouvelles de bureaux et équipements recevant du public de plus de 500 m² de SHON ;
b. pour les constructions nouvelles d'habitation dont la hauteur excède R+2+combles. La surface totale de cet ou ces emplacement(s) ne peut alors être inférieure à 1% de la SHON des constructions projetées.

Ce local ou cet emplacement est :

a. situé de manière préférentielle en rez-de-chaussée de la construction, ou à défaut en 1er niveau de sous-sol ;
b. en cas de localisation en 1er niveau de sous-sol, situé dans le volume imparti au stationnement des véhicules ;
c. clos et ce, dans la mesure du possible, par des dispositifs ajourés ;
d. accessible facilement depuis la voie publique et, dans la mesure du possible, directement.

Article 13 URMA : Espaces libres et plantations

13.1 Objectifs

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, les aménagements doivent tenir compte :

a. de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
b. de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
c. de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
d. de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Conformément à la vocation de la zone, ces aménagements doivent, dans la bande constructible repérée graphiquement par un CES ∠ à 100%, présenter les caractéristiques ci-dessous énoncées.

Les espaces verts doivent contribuer, par leur localisation, leur configuration, leur traitement et leur superficie, la nature et la densité des plantations, à la composition d'un tissu urbain aéré et de qualité fortement marquée par une présence végétale continue, au moyen de l'articulation qu'ils établissent entre l'espace public qu'ils bordent, les espaces verts limitrophes et le jeu entre plein et vide autorisé par la transparence des constructions implantées le long des voies ou en cœur d'îlot.

La mise en œuvre du projet végétal doit tenir compte des caractéristiques et de la situation des autres espaces minéraux ou végétaux (espaces verts à créer, espaces non aedificandi, espaces verts publics,…), afin d'une part de contribuer à la formation de la trame végétale par la continuité et la cohérence entre espace public et privé pour donner une réalité à la dimension végétale en milieu urbain, d'autre part de profiter des transparences permises par/dans la trame bâtie pour organiser sa mise en valeur (transparence en rez-de-chaussée de constructions le long des voies structurantes, urbanisme ouvert le long des voies secondaires…).

La localisation des plantations retenues, le choix des essences et leur regroupement sur le site doivent participer à cet objectif.

13.2 Règle générale

Dans la bande constructible repérée graphiquement par un CES ∠ à 100%, 30% au moins de la surface totale du terrain situé dans la dite bande doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

En outre, la moitié au moins des espaces verts exigés doivent être réalisés :

a. en pleine terre,
b. d'un seul tenant,
c. la localisation de ceux-ci doit permettre l'implantation et le développement d'arbres à haute tige.

Ne sont pas pris en compte les espaces verts situés dans l'emprise au sol des constructions.

Les dispositions précédentes de cet article ne s'appliquent pas :

a. dans le cas de terrains faisant l'objet d'un polygone d'implantation, délimité aux documents graphiques ;
b. aux travaux réalisés sur des constructions existantes ;
c. aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
d. lorsque les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux ou plusieurs limites de référence…) ne permettent pas la réalisation d'espaces libres suffisants.

Toutefois, la partie de terrain non utilisée par les constructions, circulations, stationnement, doit être aménagée en espaces verts ou aires de jeux.

Lorsque des espaces verts sont réalisés sur dalle, ceux-ci doivent disposer au minimum de 0,40 mètre de hauteur de terre végétale (0,60 mètre s'ils comportent des arbustes).

Sur les aires de stationnement en surface, il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement.

Toute surface restant en pleine terre est plantée d'arbres à haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 40 m².

Les boisements doivent faire l'objet d'une composition paysagère.

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou le bassin d'infiltration) et conçus dans le respect des dispositions de l'article 4, sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement, doivent :

a. faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
b. être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts, de détente, de jeux…).

Les marges de recul et retraits des constructions par rapport à la voie doivent faire l'objet d'un traitement paysager cohérent sur l'ensemble du tènement et en harmonie avec le paysage de la rue.

Article 14 URMA : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE URMV

AVERTISSEMENT :

Les dispositions du règlement de zone s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être édictées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement par quartier ou par secteur (avec lesquelles les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles).

Article 1 URMV : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a. les affouillements ou exhaussements des sols, les dépôts et stockages de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement dans la zone ;
b. les aires de stockage en plein air et les aires de démolition des véhicules usagés ;
c. les stationnements sous forme de boxes en surface ;
d. le stationnement des caravanes isolées sous réserve des dispositions de l'article 2, le camping en dehors des terrains aménagés et l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs et de caravanes dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Il est rappelé également que certaines occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou limitées au regard des dispositions des autres chapitres du présent règlement.

Article 2 URMV : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-dessous énoncées dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

2.1 Les constructions à destination commerciale, dès lors que leur surface de vente par unité commerciale est au plus égale au plafond indiqué dans le plan des polarités commerciales quand elles sont situées dans un périmètre de polarité commerciale. En-dehors de ces périmètres, le plafond est fixé à 300 m² par unité commerciale. Les limitations résultant des plafonds ci-dessus ne sont pas applicables :

a. aux commerces liés aux deux roues et à l'automobile (tels que vente de véhicules, concession automobile, station de distribution de carburant) ;
b. à l'extension des commerces, en une ou plusieurs tranches, dans la limite de 30% de la surface de vente existante à la date d'approbation du PLU.

2.2 La création de surfaces nouvelles de bureaux inférieures à 5 000 m² de SHON (non compris les surfaces de bureaux existant à la date d'approbation du PLU).

2.3 Les constructions, travaux, ouvrages à destination d'activités artisanales et industrielles, dès lors qu'elles sont compatibles avec le milieu environnant.

2.4 La façade sur voie des rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme :

- **linéaire « artisanal et commercial »** : doit être obligatoirement affectée à des activités commerciales ou artisanales ou cafés ou restaurants ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif ; sont interdits les bureaux et services.
- **linéaire « toutes activités »** : doit être obligatoirement affectée à des commerces, bureaux ou services, activités artisanales ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Cette obligation s'applique également dans le cas d'une construction située à l'angle de 2 rues, sur le retour de façade de construction non affectée par un linéaire toutes activités ou artisanal et commercial, sur une distance correspondant à l'épaisseur de la dite construction.

Ces dispositions concernent la façade sur voie des rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire ; toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage… .

2.5 Les installations de caravanes dès lors qu'elles sont liées :

- soit à une aire d'accueil des gens du voyage ;
- soit à une manifestation temporaire (ex. : marché, foire, etc.).

2.6 Le stationnement des caravanes isolées lorsqu'il correspond à une opération de relogement de gens du voyage sous maîtrise d'ouvrage de la commune ou d'un opérateur social.

2.7 Sur les terrains urbains cultivés, inscrits aux documents graphiques : seuls sont admis les travaux, ouvrages ou installations et les constructions légères, destinés à leur gestion ou leur mise en valeur.

2.8 Les constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transports en commun), voirie et stationnement, dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage.

2.9 Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation sont délimités aux documents graphiques, les constructions en superstructure ne sont autorisées qu'à l'intérieur de ces polygones. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées, dès lors qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter leur emprise au sol existante de plus de 5 %. Ces dispositions ne s'appliquent ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transports en commun), voirie et stationnement.

Il est rappelé également que certaines occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des conditions particulières au regard des dispositions des autres chapitres du présent règlement.

Article 3 URMV : Accès et voirie

Il convient de se référer aux dispositions du chapitre 2 du présent règlement.

Article 4 URMV : Desserte par les réseaux

Il convient de se référer aux dispositions du chapitre 2 du présent règlement.

Article 5 URMV : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 URMV : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Le terme « limite de référence » désigne les limites :

a. des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ;
b. des places ;
c. des emplacements réservés destinés à la création, à l'élargissement ou à l'extension des dites voies et places ;
d. des marges de recul, dès lors qu'elles sont inscrites dans les documents graphiques ;

Toutefois ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition les servitudes de passage et les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

a. les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;
b. les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;

c. les clôtures.

6.1 Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres de la limite de référence.

6.2 Dispositions particulières

6.2.1 Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées

a. pour permettre à tout ou partie de la construction projetée de venir s'implanter dans l'alignement d'une construction existante, implantée sur un terrain contigu.
b. à l'occasion des constructions nouvelles, sous forme de pans coupés aux angles des voies, pour permettre une meilleure visibilité ;
c. pour permettre à tout ou partie de la construction projetée de venir s'implanter contre le mur pignon d'une construction existante, implantée en limite séparative latérale ;
d. dans le cas d'un terrain desservi par au moins deux voies sur deux côtés opposés, si les dimensions du terrain sont telles que l'application des autres articles oblige à ne construire que le long d'une seule voie ;
e. pour les travaux d'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
f. pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
g. pour préserver un espace boisé classé, un boisement ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions ;
h. pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

6.2.2 Le traitement des retraits par rapport à la voie

Lorsqu'une construction peut s'implanter en retrait en application du présent règlement, aucune partie du sous-sol de cette construction dépassant du sol naturel (notamment les gaines de ventilation) n'est autorisée dans la bande de retrait. En cas d'espace boisé classé, de boisement ou d'arbre isolé, aucune construction, y compris enterrée, n'est autorisée dans la bande du retrait, sauf en cas d'impossibilité manifeste.

6.2.3 Les vitrines et terrasses commerciales

Les dispositions de cet article peuvent ne pas être appliquées pour les vitrines et terrasses des commerces, sous réserve des règles liées à la domanialité publique, à la sécurité, aux réseaux divers et à l'aspect des constructions (voir article 11 et le cas échéant règlement de la ZPPAUP).

6.2.4 Les polygones d'implantation

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions implantées à l'intérieur des polygones d'implantation repérés graphiquement. Dès lors que figurent, dans une zone ou un secteur de zone, des polygones d'implantation, les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement. Cette disposition ne s'applique ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial, et de transport en commun), voirie et stationnement.

6.2.5 Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

6.2.6 Les espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées doivent être implantées au-delà de ces espaces.

Article 7 URMV : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

a. les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;

b. les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;

c. les ouvrages ou terrasses extérieurs dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 0,60 mètre (1,20 mètre s'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol dans les conditions visées à l'article 12 du règlement de la zone concernée) ;

d. les clôtures.

7.1 Règle générale

7.1.1 Les constructions doivent s'implanter dans une bande constructible principale de 15 mètres, en retrait des limites séparatives ou sur une limite latérale au plus.

La bande constructible de 15 mètres de profondeur se mesure parallèlement à la limite de la voie visée à l'article 6. Dans le cas où la construction s'implante en retrait de cette limite, la bande constructible est décalée d'autant de la valeur du retrait.

La bande constructible peut être portée à 20 mètres pour la partie de construction située en rez-de-chaussée afin d'y implanter des activités artisanales, industrielles ou commerciales.

7.1.2 Les façades ou parties de façades qui ne sont pas implantées sur une limite latérale doivent respecter un prospect par rapport aux limites séparatives. Tout point de la construction doit alors être éloigné de la limite séparative d'une distance au moins égale au tiers de la hauteur totale de la façade de la construction projetée en ce point, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.2 Dispositions particulières

7.2.1 Il est possible de réaliser des constructions au-delà de la bande constructible principale :

a. s'il s'agit d'un terrain supérieur à 2 000 m² ;

b. pour les saillies de balcons ;

c. pour l'implantation des stationnements en sous-sol, dans les conditions fixées à l'article 12 ;

d. pour l'extension ou la surélévation d'une part des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU (dans la limite de R+1combles), d'autre part des locaux destinés à l'activité commerciale, industrielle ou artisanale ;

e. pour les équipements publics ou d'intérêt collectif en raison de leur nature ou de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;

f. pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

7.2.2 Dispositions applicables au-delà de la bande constructible principale

Dans les cas ci-dessus (article 7.2.1.), le prospect par rapport aux limites séparatives des constructions ou parties de construction, implantées au-delà de la bande constructible principale est au moins égal au tiers de la hauteur de la construction dans le cas de faces étroites, à la moitié de la hauteur de la construction dans les autres cas, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Toutefois :

a. l'implantation en continu, d'une limite séparative latérale à l'autre est autorisée pour les constructions d'habitation dont la hauteur ne dépasse pas R+1+combles, lorsque la façade sur voie du terrain est inférieure à 18 mètres, pour les terrains existant à la date d'approbation du PLU. L'éloignement, par rapport à la limite de fond de parcelle, doit respecter les prospects définis au paragraphe 7.1.2 ;

b. l'implantation en limite séparative est autorisée pour les seules parties des constructions dont la hauteur en limite de propriété est inférieure ou égale à 3,5 mètres et situées dans une bande de 4 mètres à compter de la limite séparative . De plus, la longueur d'appui sur la limite séparative de toutes les constructions de l'unité foncière ne doit pas excéder le tiers du périmètre du terrain.

7.3 Dispositions applicables à la bande constructible et au-delà de celle-ci

7.3.1 Des retraits de construction peuvent être imposés :

a. pour préserver un débouché piétonnier ou un débouché de voirie repéré aux documents graphiques,

b. pour préserver un espace boisé ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions.

7.3.2 Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

a. lorsqu'une servitude d'utilité publique ou une servitude privée ne permet pas une implantation en limite séparative ou lorsqu'une servitude de cour commune est établie en application de l'article L.451-1 du Code de l'urbanisme ;

b. pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;

c. pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

7.3.3 Les polygones d'implantation

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions implantées à l'intérieur des polygones d'implantation repérés graphiquement. Dès lors que figurent, dans une zone ou un secteur de zone, des polygones d'implantation, les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement. Cette disposition ne s'applique ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transport en commun), voirie et stationnement.

7.3.4 Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

7.3.5 Les espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) doivent être implantées au-delà de ces espaces.

Article 8 URMV : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

a. Les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;

b. Les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;

c. Les ouvrages ou terrasses extérieurs dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 0,60 mètre (1,20 mètre s'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol dans les conditions visées à l'article 12 du règlement de la zone concernée) ;

d. Les clôtures.

8.1 Règle générale

La distance en tout point d'une construction par rapport à une autre construction non accolée est au moins égale à la hauteur totale de la façade de la construction la plus haute au même point, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

8.2 Dispositions particulières

8.2.1 Des prospects supérieurs peuvent être imposés pour préserver un espace boisé ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions.

8.2.2 Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

a. pour l'extension ou la surélévation des constructions d'habitation existantes (dans la limite de R+1+combles) et des locaux destinés à l'activité commerciale, industrielle ou artisanale ;

b. pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;

c. pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

8.2.3 Les polygones d'implantation

Dès lors que figurent, dans une zone ou un secteur de zone, des polygones d'implantation, les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement, dans le respect de la règle définie au 8.1. Cette disposition ne s'applique ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transport en commun), voirie et stationnement.

8.2.4 Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

8.2.5 Les espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) doivent être implantées au-delà de ces espaces.

Article 9 URMV : Emprise au sol

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol :

a. les ouvrages extérieurs et les terrasses inférieurs à 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel (1,20 mètre lorsqu'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol dans les conditions visées à l'article 12 du règlement de la zone concernée). Ces hauteurs correspondent au niveau fini sur dalle, non compris la terre végétale et les clôtures ;

b. les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;

c. les couvertures des rampes d'accès des parkings lorsque celles-ci ne sont pas incluses dans le bâtiment.

9.1 Règle générale

Lorsque le terrain comporte des constructions ou parties de construction avec de la SHON édifiées au-delà de la bande constructible principale, l'emprise au sol de toutes les constructions ne peut excéder 50% de la surface du terrain.

9.2 Dispositions particulières

9.2.1 Les dispositions du 9.1. ne s'appliquent pas :

a. aux activités industrielles ou artisanales ;

b. aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

9.2.2 Les polygones d'implantation

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions implantées à l'intérieur des polygones d'implantation, repérés graphiquement.

Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation sont délimités aux documents graphiques, les constructions en superstructure ne sont autorisées qu'à l'intérieur de ces polygones.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées, dès lors qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter de plus de 5 % leur emprise au sol existant à la date d'approbation du PLU.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transport en commun), voirie et stationnement.

Article 10 URMV : Article 10 URMV : Hauteur maximum des constructions

10.1 Hauteur maximale de façade

10.1.1 Prescription de la hauteur maximale des façades

Les documents graphiques distinguent la hauteur sur voie et la hauteur d'îlot.

- **La hauteur sur voie :**

La hauteur sur voie est indiquée, dans les documents graphiques.

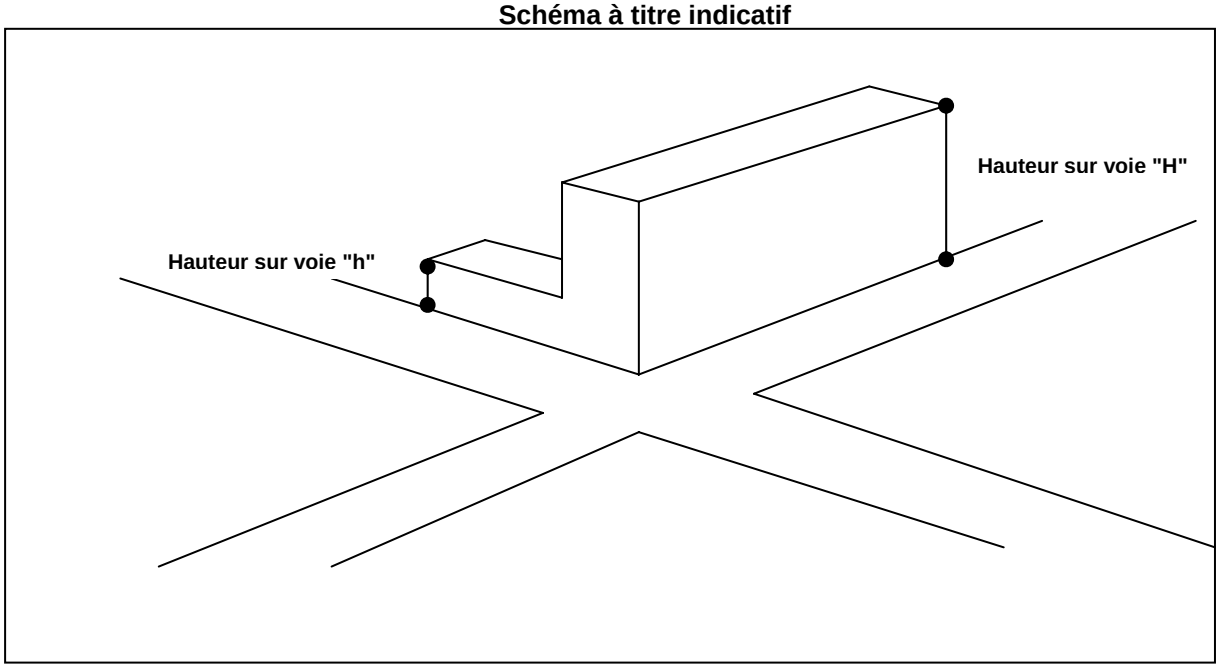
Elle s'applique à toute façade (ou portion de façade) d'une construction implantée dans la bande constructible principale.

A défaut d'indication graphique, elle est déterminée par rapport à la largeur de la voie concernée et selon le tableau ci-dessous, sans pouvoir excéder, dans ce cas, la hauteur d'îlot.

Largeur de voie	Hauteur sur voie (en mètres)
≤ 9	7
9,01 à 11	10
11,01 à 13	13
13,01 à 16	16
16,01 à 19	19
19,01 à 22	22
22,01 et plus	25

Lorsque la construction est édifiée à l'intersection de deux voies autorisant des hauteurs différentes, la hauteur sur voie la plus élevée peut être appliquée à l'autre voie sur une distance qui ne peut excéder l'épaisseur de la construction implantée le long de la voie autorisant la hauteur la plus importante :

Schéma à titre indicatif



Dans le cas où cette disposition ne peut être appliquée en raison de la configuration des terrains, la distance pourra être majorée, sans toutefois excéder 20 mètres, de façon à améliorer l'articulation des volumes.

Lorsqu'un terrain, traversant un îlot, donne sur deux voies opposées distantes de moins de 40 mètres, chaque hauteur sur voie s'applique respectivement sur la moitié de la profondeur du terrain.

- **La hauteur d'îlot :**

La hauteur d'îlot est indiquée dans les documents graphiques à l'intérieur des îlots. Elle s'applique aux façades (ou portions de façades) des constructions implantées au-delà de la bande constructible principale, telle que définie à l'article 7, ou en l'absence de bande constructible dans le cas de terrains dont aucune face n'est longée par une voie, et sous réserve des dispositions précédentes.

- **Dispositions particulières en présence d'un polygone d'implantation :**

Dès lors qu'une valeur chiffrée est inscrite à l'intérieur de l'emprise d'un polygone d'implantation, la hauteur maximale de façade des constructions est déterminée par cette valeur et se substitue aux hauteurs sur voie et d'îlot édictées dans les alinéas précédents.

10.1.2 Modalités de calcul de la hauteur de façade

10.1.2.1 Pour les constructions implantées à une distance inférieure ou égale à 3 mètres de la limite de référence

La hauteur maximale des façades est la différence d'altitude mesurée verticalement entre leur point le plus haut et le niveau altimétrique de la limite de référence.

Toutefois, dans le cas d'une construction implantée sur un terrain en pente, la façade prise en compte pour le calcul de la hauteur est celle donnant sur la limite de référence.

10.1.2.2 Pour les constructions implantées à une distance supérieure à 3 mètres de la limite de référence

La hauteur maximale des façades est la différence d'altitude, mesurée verticalement entre leur point le plus haut et le sol naturel avant travaux.

Dans tous les cas :

a. les éléments suivants ne sont pas pris en compte :
   - les pignons dès lors qu'ils ne sont pas édifiés le long des voies visées à l'article 6 ;
   - les parties de construction incluses dans le volume de couronnement (visé au paragraphe 10.2) dès lors qu'elles se situent au minimum en retrait de 1,50 mètre par rapport au nu général de la façade ;
   - les cheminées, garde-corps ajourés, et ouvrages d'architecture décoratifs (jacobines, lucarnes, pergolas, etc.).

b. afin d'éviter des difficultés d'application de la règle, lorsque la limite de référence ou le terrain concernés est en pente, la façade des constructions est divisée en sections n'excédant pas 20 mètres de longueur, et la hauteur est mesurée seulement au milieu de chacune de ces sections.

10.1.3 Les dispositions des articles 10.1.1. et 10.1.2 peuvent ne pas être appliquées :

a. aux bâtiments publics exceptionnels à caractère monumental (exemple : édifices culturels, sportifs, etc.) ;

b. aux pylônes de transport d'énergie, sous réserve des dispositions de l'article 11.

10.2 <u>Les niveaux</u>

10.2.1 Rez-de-chaussée

La hauteur du rez-de-chaussée des locaux d'activité de toute nature ne peut être inférieure à 3,50 mètres, lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles.

Il peut être imposé que la hauteur des rez-de-chaussée soit augmentée pour se mettre en harmonie avec la façade des constructions contiguës.

Le rez-de-chaussée est constitué par le premier niveau d'une construction dépassant, en tout ou partie, une hauteur de plus de 1,20 mètre du sol naturel. Toutefois, le rez-de-chaussée d'une construction affectée par un linéaire toutes activités ou un linéaire artisanal et commercial doit être directement accessible depuis la rue et sur la totalité de la surface occupée par l'activité économique.

En outre, pour les terrains situés en contrebas de la limite de référence, les parties de construction situées au-dessous du niveau de rez-de-chaussée peuvent être affectées à des destinations autorisées dans la zone, dès lors qu'elles n'occupent pas plus d'un niveau.

10.2.2 Nombre maximum de niveaux inclus dans la hauteur de façade

Le nombre maximum de niveaux de la construction est déterminé selon le tableau ci-après:

Hauteur de façade autorisée (en mètres)	Nombre de niveaux
7,00 à 10	3
10,01 à 13	4
13,01 à 16	5
16,01 à 20,50	6
20,51 à 22	7
22,01 à 25	8
à partir de 25 mètres	un niveau supplémentaire par tranche de 3 mètres

Ne sont pas pris en compte dans le calcul ci-dessus :

a. les sous-sols dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 1,20 mètre (plancher supérieur compris) ;
b. le couronnement de la construction tel que défini au paragraphe 10.2.3 et s'il répond aux condition suivantes :
   - la surface du plancher bas de ce volume ne doit pas se situer plus bas que 1 mètre en dessous de la hauteur des façades ;
   - il ne comporte qu'un seul niveau habitable.

10.2.3 Couronnement de la construction

Outre les niveaux définis précédemment, le couronnement de l'édifice doit faire l'objet d'un traitement de qualité conformément aux dispositions de l'article 11.

Les constructions doivent s'inscrire dans un volume de couronnement limité, au-delà de la hauteur de façade, par des pans inclinés de pente 30°, et incluant le cas échéant les débords de toiture.

Au-delà du volume défini ci-dessus, seuls sont autorisés les ouvrages, tels que cheminées, garde-corps ajourés et ouvrages d'architecture décoratifs (jacobines, lucarnes, etc.), sous réserve des dispositions de l'article 11 sur l'aspect des constructions.

Article 11 URMV : Aspect extérieur

Chaque construction nouvelle participe à la construction du paysage de la ville. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère.

Dans cet objectif, la demande de permis de construire doit s'appuyer sur un volet paysager complet, comportant notamment la description du paysage existant et exposant et justifiant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès, de ses abords (article R.421-2 du code de l'urbanisme).

Les bâtiments publics exceptionnels ayant le caractère de monuments pour la ville (exemple : édifices culturels, etc.) peuvent ne pas être soumis aux dispositions ci-après de l'article 11.

Au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme, certains secteurs de la zone font l'objet d'une orientation d'aménagement intitulée « périmètre d'intérêt patrimonial ».

Un permis de démolir est requis préalablement à la démolition d'un élément bâti inclus dans ce périmètre (en application notamment des articles L.430.2 et R.430-9 du Code de l'urbanisme).

Au sein de ces périmètres, les projets doivent prendre en compte les caractéristiques du quartier afin de s'inscrire dans son histoire, en harmonie avec les constructions existantes. Il convient de se référer aux orientations d'aménagement par quartier et par secteur du présent PLU.

Les constructions repérées comme éléments bâtis à préserver peuvent faire l'objet d'interventions mesurées dès lors qu'elles concourent à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments.

Ces travaux d'extension et d'aménagement doivent être conçus en évitant de dénaturer les caractéristiques constituant l'intérêt de l'élément bâti à préserver. Ils doivent notamment respecter les matériaux d'origine et concourir à la mise en valeur des détails existants, présentant un intérêt patrimonial (éléments de décor, garde-corps, grilles, clôtures…). Les adjonctions contemporaines sont admises lorsqu'elles participent à la mise en valeur de l'édifice.

La suppression d'ajouts dénaturant les constructions peut être imposée. Les démolitions partielles permettant une meilleure fonctionnalité des constructions sont autorisées, sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques structurelles, spatiales ou patrimoniales des constructions.

11.1 Dispositions relatives aux façades

La conception du rez-de-chaussée doit mettre en valeur les halls d'entrée, limiter l'impact des accès de service, et faire en sorte que tous les percements soient composés avec l'ensemble de la façade. En rez-de-chaussée, les murs pleins sont prohibés.

Pour favoriser l'animation de la rue, les vitrines des commerces ne doivent pas comporter de système de fermeture opaque.

Il peut être exigé que les constructions permettent au moins une vue ou transparence visuelle sur les cœurs d'îlots arborés, notamment au niveau des halls d'entrée d'immeuble.

Un seul accès de véhicules par façade est autorisé. Lorsqu'ils se situent dans la construction, les accès de garages doivent être dans l'alignement du nu général du soubassement. Les soubassements des constructions donnant sur rue doivent être conçus avec des matériaux répondant particulièrement aux qualités de durabilité, de solidité et d'entretien.

Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

11.2 Dispositions relatives aux ouvrages en saillie

11.2.1 Saillies horizontales en façade sur rue

Les dispositions suivantes sur les saillies en façade sur rue s'appliquent outre les dispositions plus restrictives pouvant figurer au règlement de voirie communautaire. Elles concernent les façades édifiées le long des voies telles que visées à l'article 6. En cas de marge de recul imposée dans les documents graphiques, celle-ci se substitue à la limite de la voie.

D'une façon générale, tout débord de façade en saillie sur le domaine public ne peut être situé en-dessous de 4,30 mètres de hauteur (à l'exception des vitrines et terrasses des commerces en rez-de-chaussée et des éléments décoratifs dont la saillie est inférieure à 16 centimètres de profondeur).

Dans tous les cas, indépendamment des dispositions ci-après, la répartition des saillies, leur regroupement ou leur limitation peut être imposé si le caractère des constructions avoisinantes le justifie.

a. Volumes habitables en encorbellement :

Les volumes habitables, construits en encorbellement par rapport à la rue, sont prohibés.

Toutefois, cette règle peut faire l'objet d'adaptations pour permettre la réalisation d'ouvrages d'architecture ponctuels ou rythmés lorsque le caractère des constructions avoisinantes le justifie.

b. Balcons et surfaces extérieures non closes :

Afin de préserver la perception du front bâti, il peut être exigé que les balcons ou terrasses comportent des garde-corps fins et ajourés.

Le porte-à-faux des balcons et surfaces extérieures non closes est limité à :

- 0,60 mètre si la largeur de la rue est inférieure ou égale à 12 mètres ;
- 0,80 mètre si la largeur de la rue est supérieure à 12 mètres.

Dans les pans coupés situés aux angles de rue, le porte-à-faux maximum autorisé est celui correspondant à la rue la plus large.

11.2.2 Saillies horizontales des autres façades

Les saillies horizontales des volumes habitables par rapport aux autres façades, concernant les bâtiments implantés le long des voies, doivent s'inscrire dans la bande constructible. Cette réserve ne s'applique pas aux balcons.

11.3 Dispositions relatives à la toiture

La conception de la toiture selon la forme dominante dans l'environnement peut être imposée. Les locaux et installations techniques doivent impérativement être couverts. Ils sont soit compris dans le volume de couronnement, soit en l'absence de volume de couronnement en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu général de la façade et intégrés dans le traitement architectural de cette toiture.

11.4 Dispositions relatives aux clôtures et serrurerie

Lorsque des constructions neuves donnant en façade sur rue s'implantent en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit être réalisée dans le souci d'assurer le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public. En outre, les matériaux doivent conserver une tenue correcte dans le temps.

Par leur aspect, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les constructions avoisinantes.

Les clôtures implantées le long de la limite de référence doivent être constituées :

a. d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre ;
b. pour respecter une harmonie d'ensemble avec les clôtures avoisinantes, pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante, une clôture d'une hauteur différente ou d'une nature différente peut être autorisée ou imposée.

Les clôtures implantées le long des limites séparatives doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

Le long des voies constituant des belvédères , les clôtures doivent assurer une transparence pérenne afin de maintenir les vues panoramiques sur la ville.

Les différentes parties en serrurerie (clôtures, balcons, garde-corps) doivent être conçues dans un souci de cohérence.

11.5 Les ouvrages de télécommunication

Les ouvrages techniques de télécommunication doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité afin de s'intégrer au mieux à l'environnement.

Article 12 URMV : Stationnement

12.1 Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des destinations ou affectations respectives. En fin de calcul, lorsque le nombre de places de stationnement a :

a. une partie décimale inférieure ou égale à 0,5, il est arrondi au chiffre inférieur ;
b. une partie décimale supérieure à 0,5, il est arrondi au chiffre supérieur.

En cas de parkings mécanisés, chaque emplacement en superposition ou juxtaposition est comptabilisé comme un emplacement indépendant, avec un accès direct.

12.2 Nombre de places de stationnement requises

Lors de changements de destination ou de constructions nouvelles en lieu et place d'un parc de stationnement privé existant, il est exigé, outre la réalisation de places de stationnement liées à ces nouvelles affectations (application des normes « constructions nouvelles »), la réalisation d'une place de stationnement pour 50 m² de surface hors œuvre brute précédemment utilisée en parc de stationnement.

12.2.1 Pour les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes

12.2.1.1 Pour les constructions à destination d'habitation

Il est exigé :

- une place pour 75 m² de surface hors œuvre nette avec au minimum un emplacement indépendant par logement.

Toutefois, pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat, seule la norme d'une place par logement est imposée.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

a. aux extensions des constructions d'habitation qui n'ont pas pour effet la création de logements supplémentaires ;
b. aux extensions des immeubles de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat jusqu'à une augmentation de 50% de la SHON existant avant le début des travaux.

12.2.1.2 Pour les constructions à destination industrielle, artisanale ou d'entrepôts et de services

Il est exigé au minimum une place pour 100 m² de surface hors œuvre nette.

Cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités existantes.

12.2.1.3 Pour les constructions à destination de bureaux

Le nombre minimum ou maximum de places de stationnement exigé est prescrit par le document graphique intitulé « stationnement bureaux périmètre d'influence lignes fortes transport collectif » ;

12.2.1.4 Pour les constructions à destination de commerce

Les dispositions suivantes s'appliquent à chaque unité commerciale ou à chaque service, et sans pouvoir excéder les limites édictées par l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

Il est exigé une place pour 75 m² de surface de vente, avec au minimum une place par commerce. Au-delà de 300 m², il est exigé une place par tranche de 30 m² supplémentaire.

12.2.1.5 Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, les résidences étudiantes, les foyers de jeunes et de travailleurs

Il est exigé au moins une place de stationnement pour 75 m² de la surface hors œuvre nette avec un minimum d'une place pour trois chambres.

12.2.1.6 Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et autres cas non prévus ci-dessus

Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

12.2.2 Pour les changements de destination

12.2.2.1 Règle générale

Le nombre d'emplacements exigible est obtenu en déduisant le nombre d'emplacements liés au précédent mode d'occupation (qu'ils aient été ou non réalisés) du nombre résultant de la nouvelle destination.

12.2.2.2 Dispositions particulières

Pour les habitations créées par changement de destination :

a. si les travaux n'ont pas pour effet la création de plus de 2 logements, aucune place de stationnement n'est exigée ;
b. si les travaux ont pour effet la création de plus de 2 logements, il est fait application de la règle posée au 12.2.1.1 pour la totalité des logements créés.

12.3 Modalités de réalisation des aires de stationnement

Le stationnement doit être réalisé en sous-sol.

Cette disposition ne s'applique pas :

a. aux places existantes en surface et conservées dans le cas d'un changement de destination des constructions ;
b. aux constructions d'habitation comportant au plus deux logements ;
c. aux activités industrielles ou artisanales ;
d. aux places destinées au déchargement des camions, livraisons, ambulances ;
e. aux places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite.

Il peut être autorisé que la dalle de couverture d'un niveau de stationnement dépasse, du sol avant travaux, de 1,20 mètre au plus (correspondant au niveau fini sur dalle, non compris la terre végétale) :

a. soit lorsque le projet comporte plusieurs niveaux superposés de stationnement en sous-sol ;
b. soit lorsque le projet ne comporte qu'un seul niveau de stationnement en sous-sol, pour des motifs de protection archéologique ;
c. soit lorsqu'il s'agit d'un parking mécanisé.

Cette dalle de couverture doit alors être traitée en espace vert (sous réserve des dispositions relatives au traitement des retraits par rapport à la voie prévues à l'article 6).

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même pour des raisons techniques (nature du sous-sol, etc.) aux obligations posées par le présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (rayon de moins de 300 mètres) :

a. soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
b. soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées aux alinéas précédents, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue aux alinéas précédents, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par délibération du Conseil communautaire en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

12.4 Dispositions relatives aux livraisons et enlèvements de marchandises

Pour les constructions nouvelles à destination artisanale, commerciale, industrielle et d'entrepôts, le pétitionnaire doit prendre en compte l'impact des livraisons et des enlèvements de marchandises sur le domaine public, notamment en matière d'écoulement du trafic sur la voirie.

Si cela est nécessaire, des mesures doivent être prévues pour limiter ces nuisances (ex : réalisation d'aires de stationnement par le pétitionnaire sur un espace privé, etc.).

12.5 Dispositions relatives aux deux roues

Au moins un local ou emplacement couvert affecté aux deux roues et spécialement aménagé à cet effet doit être prévu :

a. pour les constructions nouvelles de bureaux et équipements recevant du public de plus de 500 m² de SHON ;
b. pour les constructions nouvelles d'habitation dont la hauteur excède R+2+combles. La surface totale de cet ou ces emplacement(s) ne peut alors être inférieure à 1% de la SHON des constructions projetées.

Ce local ou cet emplacement est :

a. situé de manière préférentielle en rez-de-chaussée de la construction, ou à défaut en 1er niveau de sous-sol ;
b. en cas de localisation en 1er niveau de sous-sol, situé dans le volume imparti au stationnement des véhicules ;
c. clos et ce, dans la mesure du possible, par des dispositifs ajourés ;
d. accessible facilement depuis la voie publique et, dans la mesure du possible, directement.

Article 13 URMV : Espaces libres et plantations

30% de la surface totale du terrain doivent être aménagés en espaces verts.

En outre, sauf en cas de changement de destination, la moitié au moins des espaces verts exigés doivent être réalisés :

a. en pleine terre,
b. d'un seul tenant,
c. la localisation de ceux-ci doit permettre l'implantation et le développement d'arbres à haute tige.

Ne sont pas pris en compte les espaces verts situés dans l'emprise au sol des constructions. Dans la mesure du possible, l'espace vert est localisé en cœur d'îlot ou dans la bande de retrait des constructions par rapport à la voie.

Les dispositions précédentes de cet article ne s'appliquent pas :

a. dans le cas de terrains faisant l'objet d'un polygone d'implantation, délimité aux documents graphique ;
b. aux extensions d'activités industrielles, artisanales ou commerciales ;
c. aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois, la partie de terrain non utilisée par les constructions, circulations, stationnement, doit être aménagée en espaces verts ou aires de jeux.

Lorsque des espaces verts sont réalisés sur dalle, ceux-ci doivent disposer au minimum de 0,40 mètre de hauteur de terre végétale (0,60 mètre s'ils comportent des arbustes).

Sur les aires de stationnement en surface, il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement.

Toute surface restant en pleine terre est plantée d'arbres à haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 40 m².

Les boisements doivent faire l'objet d'une composition paysagère.

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou le bassin d'infiltration) et conçus dans le respect des dispositions de l'article 4, sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement, doivent :

a. faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
b. être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts, de détente, de jeux…).

Les marges de recul et retraits des constructions par rapport à la voie doivent faire l'objet d'un traitement paysager cohérent sur l'ensemble du tènement et en harmonie avec le paysage de la rue.

Article 14 URMV : Coefficient d'occupation du sol

14.1 Règle générale

Lorsque le terrain comporte des constructions ou parties de constructions avec de la SHON édifiées au-delà de la bande constructible visée à l'article 7.1, le coefficient d'occupation du sol maximum de toutes les constructions est égal à 1,5.

En cas de division d'un terrain après la date d'approbation du PLU, il est fait application de l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme[1].

14.2 Dispositions particulières

La règle du 14.1. ne s'applique pas :

a. aux activités industrielles ou artisanales ;
b. aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

[1] Voir lexique

ZONE URP

AVERTISSEMENT :

Les dispositions du règlement de zone s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être édictées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement par quartier ou par secteur (avec lesquelles les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles).

Article 1 URP : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a. les constructions nouvelles à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôts, d'équipements publics ou d'intérêt collectif, sauf lorsqu'elles sont issues d'une reconstruction après démolition volontaire ;

b. les affouillements ou exhaussements des sols, les dépôts et stockages de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement dans la zone ;

c. les aires de stockage et les aires de démolition des véhicules usagés ;

d. le stationnement des caravanes isolées, le camping en dehors des terrains aménagés et l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs et de caravanes dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements publics ou d'intérêt collectif ;

e. le stationnement sous forme de boxes en surface ;

f. dans le secteur URP-pa, toutes les occupations et utilisations du sol non listées au paragraphe 2.9.

Il est rappelé également que certaines occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou limitées au regard des dispositions des autres chapitres du présent règlement.

Article 2 URP : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-dessous énoncées dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

2.1 La reconstruction de constructions après démolition volontaire des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'une surface hors œuvre nette au plus égale à celle qui était initialement bâtie, qu'elle s'accompagne ou non d'un changement de destination.

2.2 Les travaux d'aménagement, dès lors qu'ils sont réalisés dans le volume des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

2.3 L'extension des constructions d'habitation, dans la limite de 30 m² de surface hors œuvre nette existante à compter de la date d'approbation du PLU.

2.4 L'extension des constructions abritant des activités économiques, et notamment les établissements commerciaux, industriels ou artisanaux, dans la limite de 20% de la surface hors œuvre nette existante à la date d'approbation du PLU.

2.5 La réalisation d'installations de sports ou de loisirs compatibles avec la vocation de la zone.

2.6 Les changements de destination des constructions existantes.

2.7 L'extension des constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif, que ces équipements soient issus ou non d'un changement de destination :

- soit dans la limite de 20 % de la surface de plancher existant à la date d'approbation du plan local d'urbanisme,
- soit en présence d'un polygone d'implantation figurant dans le règlement graphique de la zone, dans la limite maximale de l'emprise dudit polygone.

2.8 Les installations de caravanes dès lors qu'elles sont liées :

- soit à une aire d'accueil des gens du voyage ;
- soit à une manifestation temporaire (ex. : marché, foire, etc.).

2.9 La création de parcs de stationnement dès lors qu'ils sont liés et nécessaires aux constructions, travaux, ouvrages autorisés dans le présent article et qu'ils sont compatibles avec les caractéristiques de l'environnement naturel et bâti dans lequel ils s'insèrent

2.10 **Dans le secteur URP-pa**, sont admises limitativement les seules occupations et utilisations des sols suivantes :

a. les équipements publics ou d'intérêt collectif nécessaires à la mise en valeur, l'aménagement et l'exploitation du parc archéologique ;

b. les constructions destinées à l'accueil du public (lieux de détente, restauration) et à la promotion culturelle et touristique du site ;

c. les constructions, travaux, ouvrages liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire et de transport en commun), voiries et stationnement, dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage.

2.11 Les constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transports en commun), voirie et stationnement, dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage.

2.12 Dans les secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation sont délimités aux documents graphiques, les constructions en superstructure ne sont autorisées qu'à l'intérieur de ces polygones. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées, dès lors qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter leur emprise au sol existante de plus de 5 %. Ces dispositions ne s'appliquent ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transports en commun), voirie et stationnement.

Il est rappelé également que certaines occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des conditions particulières au regard des dispositions des autres chapitres du présent règlement.

Article 3 URP : Accès et voirie

Il convient de se référer aux dispositions du chapitre 2 du présent règlement.

Article 4 URP : Desserte par les réseaux

Il convient de se référer aux dispositions du chapitre 2 du présent règlement.

Article 5 URP : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 URP : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le terme « limite de référence » désigne les limites :

a. des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ;

b. des places ;

c. des emplacements réservés destinés à la création, à l'élargissement ou à l'extension des dites voies et places ;

d. des marges de recul, dès lors qu'elles sont inscrites dans les documents graphiques.

Toutefois ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition les servitudes de passage et les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

a. les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;

b. les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
c. les clôtures.

6.1 Règle générale

L'implantation est libre.

6.2 Dispositions particulières

6.2.1 Les constructions nouvelles et les extensions projetées doivent s'implanter en bordure de voie dans le prolongement visuel des fronts bâtis et des murs existants :

a. dès lors qu'elles se situent dans un environnement bâti, lui-même en bordure de voie,
b. une implantation différente de celle des constructions démolies peut être imposée de façon à améliorer l'inscription du bâtiment dans le site.

6.2.2 Lorsqu'elles se situent dans un site boisé dont le caractère végétal est dominant depuis la voie, les constructions doivent s'implanter en retrait ou près des constructions existantes de façon à limiter leur impact visuel dans le paysage.

6.2.3 Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

a. à l'occasion des constructions nouvelles, sous forme de pans coupés aux angles des voies, pour permettre une meilleure visibilité ;
b. pour permettre à tout ou partie de la construction projetée de venir s'implanter contre le mur pignon d'une construction existante, implantée en limite séparative latérale ;
c. dans le cas d'un terrain desservi par au moins deux voies sur deux côtés opposés, si les dimensions du terrain sont telles que l'application des autres articles oblige à ne construire que le long d'une seule voie ;
d. pour les travaux d'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
e. pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
f. pour préserver un espace boisé classé, un boisement ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions ;
g. pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

6.2.4 Le traitement des retraits par rapport à la voie

Lorsqu'une construction peut s'implanter en retrait en application du présent règlement, aucune partie du sous-sol de cette construction dépassant du sol naturel (notamment les gaines de ventilation) n'est autorisée dans la bande de retrait. En cas d'espace boisé classé, de boisement ou d'arbre isolé, aucune construction, y compris enterrée, n'est autorisée dans la bande du retrait, sauf en cas d'impossibilité manifeste.

6.2.5 Les vitrines et terrasses commerciales

Les dispositions de cet article peuvent ne pas être appliquées pour les vitrines et terrasses des commerces, sous réserve des règles liées à la domanialité publique, à la sécurité, aux réseaux divers et à l'aspect des constructions (voir article 11 et le cas échéant règlement de la ZPPAUP).

6.2.6 Les polygones d'implantation

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions implantées à l'intérieur des polygones d'implantation repérés graphiquement. Dès lors que figurent, dans une zone ou un secteur de zone, des polygones d'implantation, les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement. Cette disposition ne s'applique ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial, et de transport en commun), voirie et stationnement.

6.2.7 Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

6.2.8 Les espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées doivent être implantées au-delà de ces espaces.

Article 7 URP : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

a. les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;
b. les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
c. les ouvrages ou terrasses extérieurs dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 0,60 mètre (1,20 mètre s'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol dans les conditions visées à l'article 12 du règlement de la zone concernée) ;
d. les clôtures.

7.1 Règle générale

Le prospect des constructions par rapport aux limites séparatives est au moins égal à 4 mètres.

7.2 Dispositions particulières

7.2.1 Des retraits de construction peuvent être imposés

a. pour préserver un débouché piétonnier ou un débouché de voirie repéré aux documents graphiques,
b. pour préserver un espace boisé ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions.

7.2.2 Les règles de prospect définies au paragraphe 7.1. ne sont pas imposées :

a. aux faces de la construction projetée contiguës au mur pignon d'une construction existante, implantée en limite séparative latérale, sous réserve des règles visées à l'article 10 ;
b. pour les constructions dont la hauteur en limite de propriété est inférieure ou égale à 3,5 mètres ;
c. en cas de reconstruction sur place et à volume équivalent, après démolition.

7.2.3 Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

a. lorsqu'une servitude d'utilité publique ou une servitude privée ne permet pas une implantation en limite séparative ou lorsqu'une servitude de cour commune est établie en application de l'article L.451-1 du Code de l'urbanisme ;
b. pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
c. pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

7.2.4 Les polygones d'implantation

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions implantées à l'intérieur des polygones d'implantation repérés graphiquement. Dès lors que figurent, dans une zone ou un secteur de zone, des polygones d'implantation, les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement. Cette disposition ne s'applique ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transport en commun), voirie et stationnement.

7.2.5 Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

7.2.6 Les espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) doivent être implantées au-delà de ces espaces.

Article 8 URP : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

a. Les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;
b. Les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
c. Les ouvrages ou terrasses extérieurs dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 0,60 mètre (1,20 mètre s'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol dans les conditions visées à l'article 12 du règlement de la zone concernée) ;
d. Les clôtures.

8.1 Règle générale

La distance en tout point d'une construction par rapport à une autre construction non accolée est au moins égale à 4 mètres.

8.2 Dispositions particulières

Les règles de prospect définies au 8.1. peuvent ne pas être imposées en cas de reconstruction après démolition sur place et à volume équivalent.

8.2.1 Des prospects supérieurs peuvent être imposés pour préserver un espace boisé ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions.

8.2.2 Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées

a. Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
b. Pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

8.2.3 Les polygones d'implantation

Dès lors que figurent, dans une zone ou un secteur de zone, des polygones d'implantation, les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement, dans le respect de la règle définie au 8.1. Cette disposition ne s'applique ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transport en commun), voirie et stationnement.

8.2.4 Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

8.2.5 Les espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) doivent être implantées au-delà de ces espaces.

Article 9 URP : Emprise au sol

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol :

a. les ouvrages extérieurs et les terrasses inférieurs à 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel (1,20 mètre lorsqu'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol dans les conditions visées à l'article 12 du règlement de la zone concernée). Ces hauteurs correspondent au niveau fini sur dalle, non compris la terre végétale et les clôtures ;
b. les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;

c. les couvertures des rampes d'accès des parkings lorsque celles-ci ne sont pas incluses dans le bâtiment.

9.1 Règle générale

En l'absence d'indication graphique, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

9.2 Dispositions particulières

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions implantées à l'intérieur des polygones d'implantation, repérés graphiquement.

Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation sont délimités aux documents graphiques, les constructions en superstructure ne sont autorisées qu'à l'intérieur de ces polygones.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées, dès lors qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter de plus de 5 % leur emprise au sol existant à la date d'approbation du PLU.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transport en commun), voirie et stationnement.

Article 10 URP : Hauteur maximum des constructions

10.1 Hauteur maximale des façades

La hauteur maximale des façades est déterminée par la hauteur d'îlot indiquée dans les documents graphiques.

En cas de reconstruction, après démolition volontaire**,** d'une construction dont la hauteur est supérieure à celle autorisée, la hauteur du projet ne peut excéder celle de la construction démolie.

En cas d'extension d'une construction, la hauteur de l'extension projetée peut dépasser la hauteur autorisée sans toutefois excéder celle de la construction existante, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction.

Les prescriptions de hauteur peuvent ne pas être appliquées aux pylônes de transport d'énergie, sous réserve des dispositions de l'article 11.

10.2 Modalités de calcul de la hauteur de façade

10.2.1 Pour les constructions implantées à une distance inférieure ou égale à 3 mètres de la limite de référence :

La hauteur maximale des façades est la différence d'altitude mesurée verticalement entre leur point le plus haut et le niveau altimétrique de la limite de référence.

Toutefois, dans le cas d'une construction implantée sur un terrain en pente, la façade prise en compte pour le calcul de la hauteur est celle donnant sur la limite de référence.

10.2.2 Pour les constructions implantées à une distance supérieure à 3 mètres de la limite de référence :

La hauteur maximale des façades est la différence d'altitude mesurée verticalement entre leur point le plus haut et le sol naturel avant travaux.

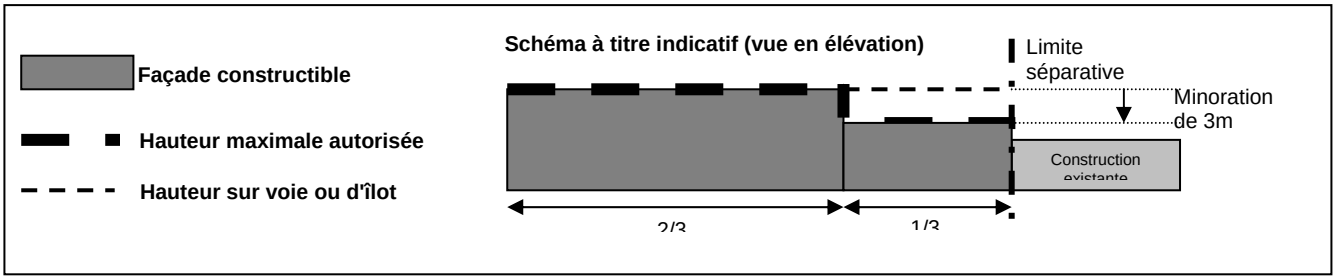
Dans tous les cas :

a. les cheminées, garde-corps ajourés, et ouvrages d'architecture décoratifs (jacobines, lucarnes, pergolas, etc.) ne sont pas pris en compte ;

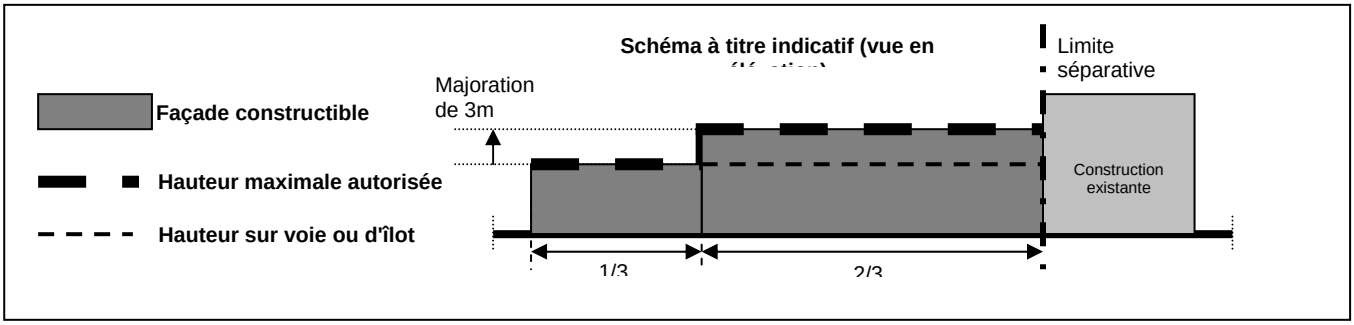
b. afin d'éviter des difficultés d'application de la règle, lorsque la limite de référence ou le terrain concernés est en pente, la façade des constructions est divisée en sections n'excédant pas 20 mètres de longueur, et la hauteur est mesurée seulement au milieu de chacune de ces sections.

10.3 <u>En cas d'accolement au mur pignon d'une construction existante, implantée en limite séparative, dans les conditions visées à l'article 7, les règles suivantes sont applicables :</u>

a. si la construction existante implantée en limite séparative présente une hauteur inférieure à la hauteur maximale autorisée, la hauteur maximale de la construction nouvelle est égale à la hauteur maximale autorisée minorée de 3 mètres, sur une longueur de façade au moins égale à 1/3 du linéaire bâti de la construction nouvelle.



b. si la construction existante implantée en limite séparative présente une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée, la hauteur maximale de la construction nouvelle est égale à la hauteur maximale autorisée majorée de 3 mètres, sur une longueur de façade au plus égale aux 2/3 du linéaire bâti de la construction nouvelle.



10.4 <u>Volume de couronnement des constructions</u>

Les constructions doivent s'inscrire dans un volume de couronnement limité, au-delà de la hauteur de façade admissible, par des pans inclinés de pente 40% et incluant le cas échéant les débords de toiture. Toute pente supérieure ne pourra être accordée que si elle se justifie par le caractère d'une construction implantée sur un terrain contigu (exemple : combles à la Mansart).

Au-delà du volume défini ci-dessus, seuls sont autorisés les cheminées, garde-corps ajourés ainsi que les ouvrages d'architecture décoratifs (jacobines, lucarnes, etc.), sous réserve des dispositions de l'article 11 sur l'aspect des constructions.

Article 11 URP : Aspect extérieur

Chaque construction nouvelle participe à la construction du paysage de la ville. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère.

Dans cet objectif, la demande de permis de construire doit s'appuyer sur un volet paysager complet, comportant notamment la description du paysage existant et exposant et justifiant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès, de ses abords (article R.421-2 du code de l'urbanisme).

Au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme, certains secteurs de la zone font l'objet d'une orientation d'aménagement intitulée « périmètre d'intérêt patrimonial ».

Un permis de démolir est requis préalablement à la démolition d'un élément bâti inclus dans ce périmètre (en application notamment des articles L.430-2 et R.430-9 du Code de l'urbanisme).

Au sein de ces périmètres, les projets doivent prendre en compte les caractéristiques du quartier afin de s'inscrire dans son histoire, en harmonie avec les constructions existantes. Il convient de se référer aux orientations d'aménagement par quartier et par secteur du présent PLU.

Les constructions repérées comme éléments bâtis à préserver peuvent faire l'objet d'interventions mesurées dès lors qu'elles concourent à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments.

Ces travaux d'extension et d'aménagement doivent être conçus en évitant de dénaturer les caractéristiques constituant l'intérêt de l'élément bâti à préserver. Ils doivent notamment respecter les matériaux d'origine et concourir à la mise en valeur des détails existants, présentant un intérêt patrimonial (éléments de décor, garde-corps, grilles, clôtures…). Les adjonctions contemporaines sont admises lorsqu'elles participent à la mise en valeur de l'édifice.

La suppression d'ajouts dénaturant les constructions peut être imposée. Les démolitions partielles permettant une meilleure fonctionnalité des constructions sont autorisées, sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques structurelles, spatiales ou patrimoniales des constructions.

Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

Les débords de façades en saillie sur le domaine public ou sur la marge de recul figurant aux documents graphiques sont prohibés. Cette disposition ne concerne pas les débords de toiture.

La conception de la toiture selon la forme dominante dans l'environnement peut être imposée. Les locaux et installations techniques doivent impérativement être couverts et intégrés dans le traitement architectural de cette toiture. Les ouvrages d'architecture décoratifs (jacobines, lucarnes, pergolas, etc.) et les baies de toiture peuvent être limités au regard du caractère des toitures du quartier.

Lorsque des constructions neuves donnant en façade sur rue s'implantent en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit être réalisée dans le souci d'assurer le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public.

Les caractéristiques de cette clôture peuvent être imposées au regard du caractère du quartier, notamment en ce qui concerne la transparence et la préservation des vues sur le front bâti ou l'intérieur de l'îlot. En outre, les matériaux doivent conserver une tenue correcte dans le temps.

Les différentes parties en serrurerie (clôtures, balcons, garde-corps) doivent être conçues dans un souci de cohérence.

Les ouvrages techniques de télécommunication doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité afin de s'intégrer au mieux à l'environnement.

Article 12 URP : Stationnement

12.1 Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des destinations ou affectations respectives. En fin de calcul, lorsque le nombre de places de stationnement a :

a. une partie décimale inférieure ou égale à 0,5, il est arrondi au chiffre inférieur ;
b. une partie décimale supérieure à 0,5, il est arrondi au chiffre supérieur.

En cas de parkings mécanisés, chaque emplacement en superposition ou juxtaposition est comptabilisé comme un emplacement indépendant, avec un accès direct.

12.2 Nombre de places de stationnement requises

Lors de changements de destination ou de constructions nouvelles en lieu et place d'un parc de stationnement privé existant, il est exigé, outre la réalisation de places de stationnement liées à ces nouvelles affectations (application des normes « constructions nouvelles »), la réalisation d'une place de stationnement pour 50 m² de surface hors œuvre brute précédemment utilisée en parc de stationnement.

12.2.1 Pour les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes

12.2.1.1 Pour les constructions à destination d'habitation

Il est exigé :

- une place pour 75 m² de surface hors œuvre nette avec au minimum un emplacement indépendant par logement ;

Toutefois, pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat, seule la norme d'une place par logement est imposée.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

a. aux extensions des constructions d'habitation qui n'ont pas pour effet la création de logements supplémentaires ;
b. aux extensions des immeubles de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat jusqu'à une augmentation de 50% de la SHON existant avant le début des travaux.

12.2.1.2 Pour les constructions à destination industrielle, artisanale ou d'entrepôts et de services

Il est exigé au minimum une place pour 100 m² de surface hors œuvre nette.

Cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités existantes.

12.2.1.3 Pour les constructions à destination de bureaux

Le nombre minimum ou maximum de places de stationnement exigé est prescrit par le document graphique intitulé « stationnement bureaux périmètre d'influence lignes fortes transport collectif » ;

12.2.1.4 Pour les constructions à destination de commerce

Les dispositions suivantes s'appliquent à chaque unité commerciale ou à chaque service, et sans pouvoir excéder les limites édictées par l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

Il est exigé une place pour 75 m² de surface de vente, avec au minimum une place par commerce. Au-delà de 300 m², il est exigé une place par tranche de 30 m² supplémentaire.

12.2.1.5 Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, les résidences étudiantes, les foyers de jeunes et de travailleurs

Il est exigé au moins une place de stationnement pour 75 m² de la surface hors œuvre nette avec un minimum d'une place pour trois chambres.

12.2.1.6 Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et autres cas non prévus ci-dessus

Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

12.2.2 Pour les changements de destination

Le nombre d'emplacements exigible est obtenu en déduisant le nombre d'emplacements liés au précédent mode d'occupation (qu'ils aient été ou non réalisés) du nombre résultant de la nouvelle destination.

12.3 Modalités de réalisation des aires de stationnement

Dans le cas où la surface hors œuvre nette de la construction atteint ou dépasse 1,5 fois la superficie du terrain, la totalité du stationnement devra être réalisée en sous-sol.

Cette disposition ne s'applique pas :

a. aux places existantes en surface et conservées dans le cas d'un changement de destination des constructions ;
b. aux constructions d'habitation comportant au plus deux logements ;
c. aux activités industrielles ou artisanales ;
d. aux places destinées au déchargement des camions, livraisons, ambulances ;
e. aux places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite ;
f. dans le secteur URP-pa ;
g. dans les terrains à forte pente ne permettant pas une habitabilité du rez-de-chaussée.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même pour des raisons techniques (nature du sous-sol, etc.) aux obligations posées par le présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (rayon de moins de 300 mètres) :

a. soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
b. soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées aux alinéas précédents, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue aux alinéas précédents, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par délibération du Conseil communautaire en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

12.4 Dispositions relatives aux livraisons et enlèvements de marchandises

Pour les constructions nouvelles à destination artisanale, commerciale, industrielle et d'entrepôts, le pétitionnaire doit prendre en compte l'impact des livraisons et des enlèvements de marchandises sur le domaine public, notamment en matière d'écoulement du trafic sur la voirie.

Si cela est nécessaire, des mesures doivent être prévues pour limiter ces nuisances (ex : réalisation d'aires de stationnement par le pétitionnaire sur un espace privé, etc.).

12.5 Dispositions relatives aux deux roues

Au moins un local ou emplacement couvert affecté aux deux roues et spécialement aménagé à cet effet doit être prévu :

a. pour les constructions nouvelles de bureaux et équipements recevant du public de plus de 500 m² de SHON ;
b. pour les constructions nouvelles d'habitation dont la hauteur excède R+2+combles. La surface totale de cet ou ces emplacement(s) ne peut alors être inférieure à 1% de la SHON des constructions projetées.

Ce local ou cet emplacement est :

a. situé de manière préférentielle en rez-de-chaussée de la construction, ou à défaut en 1er niveau de sous-sol ;
b. en cas de localisation en 1er niveau de sous-sol, situé dans le volume imparti au stationnement des véhicules ;
c. clos et ce, dans la mesure du possible, par des dispositifs ajourés ;
d. accessible facilement depuis la voie publique et, dans la mesure du possible, directement.

Article 13 URP : Espaces libres et plantations

La partie de terrain non utilisée par les constructions, circulations, stationnement, doit être aménagée en espaces verts ou aires de jeux.

Lorsque des espaces verts sont réalisés sur dalle, ceux-ci doivent disposer au minimum de 0,40 mètre de hauteur de terre végétale (0,60 mètre s'ils comportent des arbustes).

Les aires de stationnement en surface doivent faire l'objet d'un traitement paysager, y compris lorsqu'il s'agit de places existantes conservées malgré la création de places en sous-sol.

Sur les aires de stationnement en surface, il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement.

Toute surface restant en pleine terre est plantée d'arbres à haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 40 m².

Les boisements doivent faire l'objet d'une composition paysagère.

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou le bassin d'infiltration) et conçus dans le respect des dispositions de l'article 4, sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement, doivent :

a. faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
b. être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts, de détente, de jeux…).

Les marges de recul et retraits des constructions par rapport à la voie doivent faire l'objet d'un traitement paysager cohérent sur l'ensemble du tènement et en harmonie avec le paysage de la rue.

Article 14 URP : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.