

**DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT**

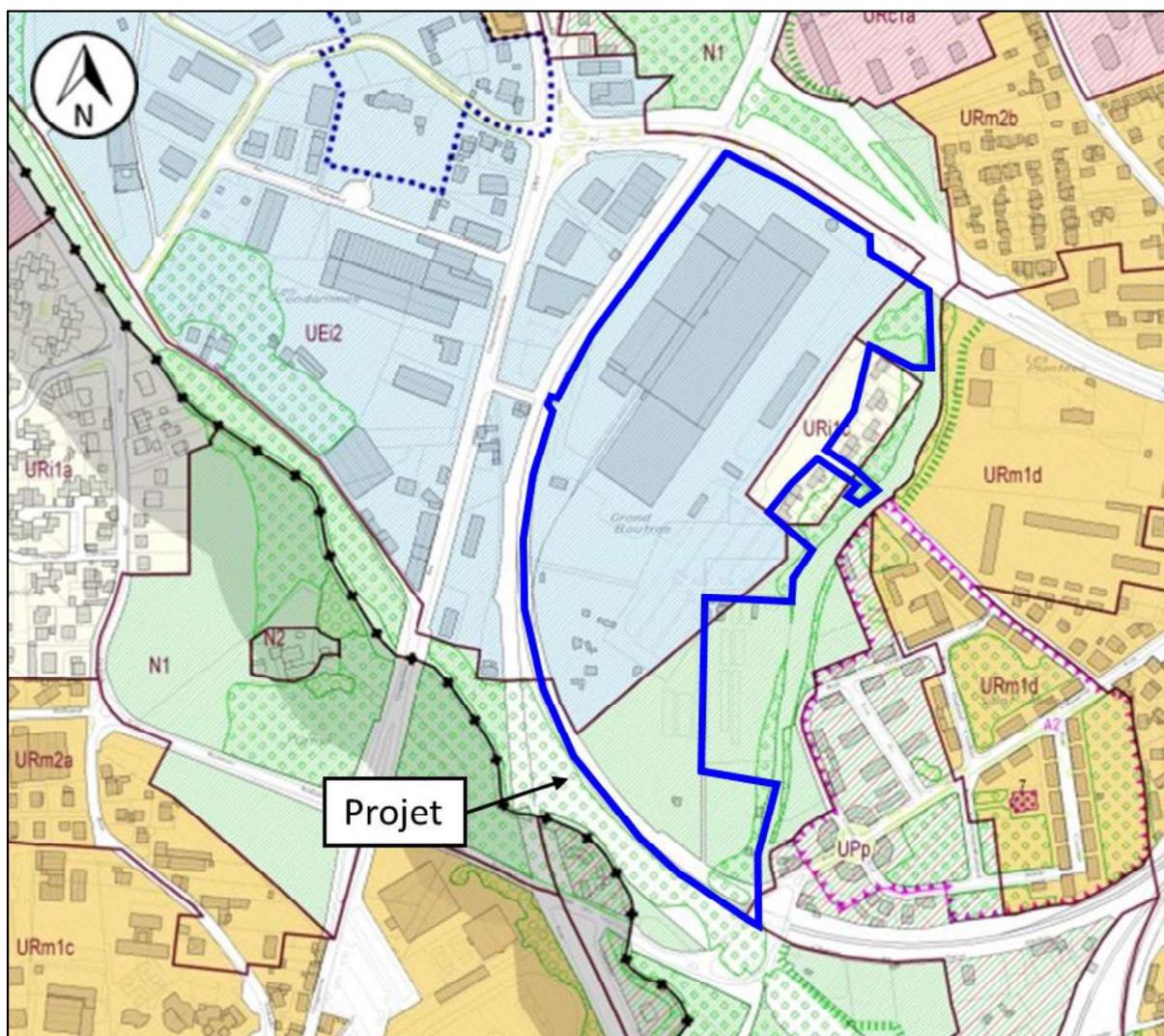
**PJ n°4**

**Conformité du projet en matière d'urbanisme**

LOGI GRIGNY BOUTRAS HOLDING SCI	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	PJ n°4 Conformité urbanisme
---------------------------------	--	--------------------------------

Le secteur sur lequel s'implante le projet de la société LOGI GRIGNY BOUTRAS HOLDING SCI se trouve sur la commune de Grigny (69).

- Le projet s'implante en zones UEi2, URi1c et N1 de la commune de Grigny au regard du Plan Local d'Urbanisme et de l'Habitat (PLU-H) de la Métropole de Lyon dont la dernière mise à jour (n°4) date du 6 décembre 2021.



### Zone UEi2

Le terrain d'implantation du projet est majoritairement inclus au sein de la zone UEi2 au regard du PLU-H de la Métropole de Lyon.

La zone UEi2 correspond à des espaces qui accueillent des activités économiques, qu'elles soient tertiaires, artisanales ou industrielles

L'objectif est de maintenir des activités économiques, autres que l'hébergement hôtelier et le commerce de détail, dans les différents tissus urbains.

### **Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites :**

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux qui sont autorisés sous conditions particulières à la section ci-après.

LOGI GRIGNY BOUTRAS HOLDING SCI	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	PJ n°4 Conformité urbanisme
------------------------------------	---	--------------------------------

**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

Sont autorisés, les constructions, installations et usages des sols suivants à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone :

- a. **Les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt, de commerce de gros, de restauration et d'artisanat** autre que celui destiné principalement à la vente de biens ou services.
- b. **Les constructions à destination d'activités de services** où s'effectue l'accueil de clientèle.
- c. **Les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat** destiné principalement à la vente de biens et services, dès lors que soit :
  - elles sont implantées dans un périmètre de *polarité commerciale\** et dans une limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité commerciale et qu'elles sont utiles à la vie quotidienne de la population résidant ou travaillant dans la zone ;
  - elles sont liées à une activité artisanale visée au « a » ci-avant ou industrielle et qu'elles représentent au plus 10% de la surface de plancher de ladite activité, dans une limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - leur espace de vente est pour les 2/3 de leur superficie situé à l'extérieur des constructions ;
  - il s'agit de commerces liés à l'automobile tel que vente de véhicules, concession automobiles, lavage de voitures, distribution de carburant.
- d. **Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique**, dès lors qu'elles se situent dans un périmètre de *polarité d'hébergement hôtelier et touristique\** figurant aux documents graphiques du règlement.
- e. **Les constructions à destination d'équipements** d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'elles sont soit :
  - situées dans l'emprise d'un emplacement réservé ou d'une localisation préférentielle\* ayant une telle destination, délimité aux documents graphiques du règlement ;
  - situées dans un secteur de mixité fonctionnelle délimité aux documents graphiques du règlement et que cette destination est prévue dans ce secteur de mixité fonctionnelle ;
  - destinées à des locaux techniques et industriels des administrations publiques ;
  - nécessaires ou liées aux activités économiques admises dans la zone.
- f. **Les constructions à destination de bureau.**
- g. **Les constructions à destination de centre de congrès et d'exposition.**
- h. **Les constructions, travaux et installations nécessaires au fonctionnement des différents réseaux et des services urbains\*** ou à l'exécution d'un service public en régie ou concédé liée à la gestion, l'entretien et l'exploitation des cours d'eau.
- i. **Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs**, dès lors que leur traitement permet leur insertion qualitative dans la zone.
- j. **L'aménagement d'aires d'accueil** destinées aux gens du voyage.
- k. **Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale** ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.

LOGI GRIGNY BOUTRAS HOLDING SCI	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	PJ n°4 Conformité urbanisme
------------------------------------	---	--------------------------------

- l. **Les dépôts de véhicules d'une contenance d'au moins 10 unités**, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement.
- m. **Les affouillements ou exhaussements des sols**, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires :
  - à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
  - à la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
  - au comblement d'anciennes carrières ou toutes autres excavations, dans le respect de la vocation de la zone et de la sensibilité du site d'un point de vue paysager et écologique.
- n. **Le stockage et le dépôt de matériaux** ou de matériel à l'air libre à la condition d'être liés à l'exercice d'une activité autorisée dans la zone, localisés et aménagés de façon à limiter leur impact visuel depuis les voies et les terrains voisins.

Est en outre admise l'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU-H, dans la limite de :

- a. 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à destination d'habitation existante à la date d'approbation du PLU-H ;
- b. 20% du nombre de chambres existant à la date d'approbation du PLU-H pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, non situées dans un périmètre de *polarité d'hébergement hôtelier et touristique\** figurant aux documents graphiques du règlement ;
- c. 5% de leur *emprise au sol\** existante à la date d'approbation du PLU-H pour les constructions ayant une autre destination que celles admises au paragraphe 1.2.1 ainsi qu'aux « a » et « b » ci-avant.

**Les parcelles du terrain du projet situées en zone UEi2 correspondent actuellement à la partie bâtie (entrepôt, parkings, voiries, etc.) du site existant. Dans le cadre du projet, l'entrepôt actuel sera démolit. La démolition concernera l'ensemble du bâtiment actuellement en place à savoir l'entrepôt, les bureaux, les cuves extérieures et la reprise des revêtements actuels de la parcelle. Un nouvel entrepôt logistique, des bureaux et locaux techniques seront construits. Les voiries et parkings seront également réaménagés.**

### **Zone URi1C**

Une petite zone située à l'Est du site correspond à la zone URi1C du PLU-H de la métropole de Lyon.

La zone URi1 correspond à des secteurs à dominante résidentielle et d'habitat individuel dont le bâti s'organise principalement selon un front bâti homogène soit à l'alignement, soit en recul de la voie. L'occupation des terrains à l'arrière du front bâti est variable mais toujours accompagnée d'une végétation abondante, perçue depuis la rue.

La zone comprend quatre secteurs URi1a, URi1b, URi1c et URi1d qui se distinguent par une gestion différenciée du rapport entre le bâti et les espaces végétalisés.

**Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites :**

#### Destinations des constructions ou de parties de construction interdites

- a. **Les constructions nouvelles à destination d'exploitation agricole et forestière.**

LOGI GRIGNY BOUTRAS HOLDING SCI	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	PJ n°4 Conformité urbanisme
------------------------------------	---	--------------------------------

#### Usages des sols et natures d'activités interdites

- a. **Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone.**
- b. **L'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs** dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- c. **L'implantation**, hors des terrains aménagés à cet effet :
  - de résidence démontable ;
  - de résidence mobile de loisirs et des gens du voyage ;
  - d'habitation légère de loisirs, de caravane et de tente.
- d. **Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs.**

**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- a. **Les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat** destiné principalement à la vente de biens et services, dès lors que leur surface de plancher est, par unité de commerce, au plus égale soit à 100 m<sup>2</sup>, soit au plafond indiqué dans les périmètres de polarité commerciale\* figurant aux documents graphiques du règlement. Ce seuil n'est pas applicable aux commerces liés aux deux-roues et à l'automobile (tels que vente de véhicules, concessions automobiles, stations de carburant). Dans tous les cas, est admise une augmentation de 10% de la surface de plancher destinée au commerce de détail et à l'artisanat destiné principalement à la vente de biens et services existante à la date d'approbation du PLU-H.
- b. **Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique**, dans la limite soit de 40 chambres, soit du plafond indiqué dans les périmètres de polarité d'hébergement hôtelier et touristique\* figurant aux documents graphiques du règlement. Dans tous les cas, est admise une augmentation de 20% du nombre de chambres existantes à la date d'approbation du PLU-H.
- c. **Les constructions à destination de bureau**, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale soit à 400 m<sup>2</sup>, soit au plafond indiqué dans les périmètres de polarité bureau\* figurant aux documents graphiques du règlement.
- d. **L'extension mesurée des constructions à destination d'exploitation agricole**, existantes à la date d'approbation du PLU-H, dès lors qu'elle est compatible avec les caractéristiques dominantes de la zone.
- e. **Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale** ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.
- f. **Les dépôts de véhicules** d'une contenance d'au moins 10 unités.
- g. **Les dépôts** de matériaux non couverts, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement.
- h. **Les affouillements ou exhaussements** des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :

LOGI GRIGNY BOUTRAS HOLDING SCI	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	PJ n°4 Conformité urbanisme
---------------------------------	--	--------------------------------

- des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
- la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

**Les parcelles situées en zone Uri1c correspondent actuellement à des espaces verts et à des voies de circulation. Cette zone ne sera pas modifiée dans le cadre du projet de LOGI GRIGNY BOUTRAS HOLDING SCI. Aucune nouvelle construction n'est prévue au sein de cette zone.**

### Zone N1

Les parcelles situées au Sud du site correspondent à des zones N1 au regard du PLU-H de la Métropole de Lyon.

La zone N1 correspond à des espaces sensibles au regard de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

#### **Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites :**

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux qui sont autorisés sous conditions particulières à la section ci-après.

#### **Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

L'ensemble des constructions, usages des sols et natures d'activités ci-après doivent s'insérer harmonieusement dans leur environnement et ne pas compromettre le caractère agricole de la zone :

- a. **Les travaux d'adaptation et de réfection** des constructions existantes\* à la date d'approbation du PLU-H, sans changement de destination sous réserve des dispositions du paragraphe "b" ci-après.
- b. **Le changement de destination\* des constructions existantes\*** qui sont identifiées par les documents graphiques du règlement, dès lors que le changement de destination ne compromet ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, et que les travaux rendus nécessaires par ce changement de destination\* prennent en compte les caractéristiques architecturales du bâti.
- c. **L'extension\* mesurée des constructions existantes\* à destination d'exploitation agricole** avant la date d'approbation du PLU-H, dès lors qu'elles s'insèrent qualitativement au site compte tenu de sa sensibilité paysagère ou écologique.
- d. **Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics suivants**, dès lors qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain\* sur lequel ils sont implantés, et qu'ils ne portent atteinte ni à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni à la richesse écologique du site :
  - les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques qui sont directement liés et nécessaires à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière ;
  - les ouvrages et installations nécessaires et directement liés au bon fonctionnement des réseaux, autres que ceux visés ci-avant, et des services urbains\* ou à l'exécution d'un service public en régie ou concédé liée à la gestion, l'entretien et l'exploitation des cours d'eau ;
  - les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'entretien, la restauration, à la connaissance et la mise en valeur des milieux naturels

LOGI GRIGNY BOUTRAS HOLDING SCI	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	PJ n°4 Conformité urbanisme
------------------------------------	---	--------------------------------

sensibles, tel que zones humides, en tenant compte de la sensibilité des milieux.

- e. **Les affouillements ou exhaussements** des sols, dès lors qu'ils sont strictement liés et nécessaires :
- à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
  - à la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
  - au comblement d'anciennes carrières ou toutes autres excavations, dans le respect de la vocation de la zone et de la sensibilité du site d'un point de vue paysager et écologique.

**Les parcelles situées en zone N1 correspondent également à des zones rouge, zone soumise à des risques forts, du PPRi du Bassin versant du Garon. Au sein de cette zone sont présent des jardins ouvriers qui seront conservés dans le cadre du projet de LOGI GRIGNY BOUTRAS HOLDING SCI. Aucune nouvelle construction n'est prévue au sein de cette zone.**

**Le projet de bâtiment logistique est entièrement compatible avec le règlement de la zone.**

- ☞ Le règlement du PLU pour les zones UEi2, URi1c et N1 ainsi que le plan de zonage complet de la commune de Grigny sont joints à la présente PJ4.

# Zone N 1

## Zone naturelle et forestière

### Sensible d'un point de vue paysager, esthétique ou écologique

#### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux espaces sensibles au regard de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

L'objectif est de protéger ces espaces de tout usage, affectation des sols, construction et activité qui ne serait pas compatible avec leur qualité.

#### Rappels :

Outre les dispositions du présent règlement de zone s'appliquent également :

- les définitions et dispositions communes prévues dans la partie I du règlement ;
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés dans la partie I du règlement.
- les prescriptions d'urbanisme réglementaires et les dispositions des périmètres d'intérêt patrimonial et des éléments bâtis patrimoniaux figurant dans la partie III du règlement qui est intégrée dans le dossier de chaque commune.

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant dans la partie I du règlement :

#### "Définitions et dispositions communes"

Il y a lieu de s'y reporter pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et en faire une juste application.

## CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE ET AFFECTATION DES SOLS ET ACTIVITES

---

### 1.1 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux qui sont autorisés sous conditions particulières à la section 1.2 ci-après.

### 1.2 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

L'ensemble des constructions, usages des sols et natures d'activités ci-après doivent s'insérer harmonieusement dans leur environnement et ne pas compromettre le caractère agricole de la zone :

- a. **Les travaux d'adaptation et de réfection** des *constructions existantes\** à la date d'approbation du PLU-H, sans changement de destination sous réserve des dispositions du paragraphe "b" ci-après.
- b. **Le changement de destination\*** des *constructions existantes\** qui sont identifiées par les documents graphiques du règlement, dès lors que le changement de destination ne compromet ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, et que les travaux rendus nécessaires par ce changement de destination\* prennent en compte les caractéristiques architecturales du bâti.
- c. **L'extension\*** mesurée des *constructions existantes\** à destination **d'exploitation agricole** avant la date d'approbation du PLU-H, dès lors qu'elles s'insèrent qualitativement au site compte tenu de sa sensibilité paysagère ou écologique.
- d. **Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics suivants**, dès lors qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du *terrain\** sur lequel ils sont implantés, et qu'ils ne portent atteinte ni à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni à la richesse écologique du site :
  - **les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale**, ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques qui sont directement liés et nécessaires à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière ;
  - **les ouvrages et installations nécessaires et directement liés au bon fonctionnement des réseaux**, autres que ceux visés ci-avant, **et des services urbains\*** ou à l'exécution d'un service public en régie ou concédé liée à la gestion, l'entretien et l'exploitation des cours d'eau ;

- **les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'entretien, la restauration, à la connaissance et la mise en valeur des milieux naturels sensibles**, tel que zones humides, en tenant compte de la sensibilité des milieux.
- e. **Les affouillements ou exhaussements** des sols, dès lors qu'ils sont strictement liés et nécessaires :
- à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
  - à la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
  - au comblement d'anciennes carrières ou toutes autres excavations, dans le respect de la vocation de la zone et de la sensibilité du site d'un point de vue paysager et écologique.

## **CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

### **2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées**

Non réglementée.

### **2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Non réglementée.

### **2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

Non réglementée.

### **2.4 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementée.

### **2.5 - Hauteur des constructions**

Non réglementée.

## **CHAPITRE 3 - ESPACES LIBRES ET PAYSAGE**

---

### **3.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres**

Non réglementés.

### **3.2 - Le traitement des espaces libres : aspects quantitatifs**

Non réglementé.

### **3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs**

Non réglementé.

## **CHAPITRE 4 - LA QUALITÉ ARCHITECTURALE**

---

### **4.1 - Principes généraux**

Cette zone regroupe les espaces sensibles au regard de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

A ce titre, l'objectif est de protéger ces espaces de tout usage, affectation des sols, construction et activité qui ne serait pas compatible avec leur qualité.

Tous les travaux, ouvrages, installations, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur situation, leurs dimensions, leur conception, leur mode de réalisation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, prennent en compte l'intérêt et la qualité des lieux, des sites, des paysages naturels ainsi que la conservation des perspectives paysagères.

### **4.2 - Traitement des clôtures**

La conception des clôtures, tant dans leurs proportions que par les matériaux utilisés, doit rechercher leur intégration dans le paysage en fonction des caractéristiques de ce dernier et permettre la libre circulation de la petite faune.

## **CHAPITRE 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT**

---

### **5.1 - Voies et accès**

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie I du règlement, auquel il convient de se référer.

### **5.2 - Stationnement**

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie I du règlement auquel il convient de se référer.

## **CHAPITRE 6 - LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX**

---

### **6.1 - Desserte par les réseaux**

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement, auquel il convient de se référer.

### **6.2 - Assainissement**

Les dispositions réglementaires relatives à l'assainissement se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement, auquel il convient de se référer.

### **6.3 - Collecte des déchets**

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement, auquel il convient de se référer.

# Zone UEi2

## Zone d'activités économiques

### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone regroupe les espaces qui accueillent des activités économiques, qu'elles soient tertiaires, artisanales ou industrielles.

L'objectif est de maintenir des activités économiques, autres que l'hébergement hôtelier et le commerce de détail, dans les différents tissus urbains.

#### Rappels :

Outre les dispositions du présent règlement de zone s'appliquent également :

- les définitions et dispositions communes prévues dans la partie I du règlement ;
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés dans la partie I du règlement.
- les prescriptions d'urbanisme réglementaires et les dispositions des périmètres d'intérêt patrimonial et des éléments bâtis patrimoniaux figurant dans la partie III du règlement qui est intégrée dans le dossier de chaque commune.

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant dans la partie I du règlement :

#### "Définitions et dispositions communes"

Il y a lieu de s'y reporter pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et en faire une juste application.

## CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE ET AFFECTATION DES SOLS ET ACTIVITES

---

### 1.1 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux qui sont autorisés sous conditions particulières à la section 1.2 ci-après.

### 1.2 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

#### 1.2.1 - Sont autorisés, les constructions, installations et usages des sols suivants à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone :

- a. **Les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt, de commerce de gros, de restauration et d'artisanat** autre que celui destiné principalement à la vente de biens ou services.
- b. **Les constructions à destination d'activités de services** où s'effectue l'accueil de clientèle.
- c. **Les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat** destiné principalement à la vente de biens et services, dès lors que soit :
  - elles sont implantées dans un périmètre de *polarité commerciale\** et dans une limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité commerciale et qu'elles sont utiles à la vie quotidienne de la population résidant ou travaillant dans la zone ;
  - elles sont liées à une activité artisanale visée au « a » ci-avant ou industrielle et qu'elles représentent au plus 10% de la surface de plancher de ladite activité, dans une limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - leur espace de vente est pour les 2/3 de leur superficie situé à l'extérieur des constructions ;
  - il s'agit de commerces liés à l'automobile tel que vente de véhicules, concession automobiles, lavage de voitures, distribution de carburant.
- d. **Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique**, dès lors qu'elles se situent dans un périmètre de *polarité d'hébergement hôtelier et touristique\** figurant aux documents graphiques du règlement.

- e. **Les constructions à destination d'équipements** d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'elles sont soit :
- situées dans l'emprise d'un *emplacement réservé\** ou d'une localisation *préférentielle\** ayant une telle destination, délimité aux documents graphiques du règlement ;
  - situées dans un *secteur de mixité fonctionnelle\** délimité aux documents graphiques du règlement et que cette destination est prévue dans ce secteur de mixité fonctionnelle ;
  - destinées à des locaux techniques et industriels des administrations publiques ;
  - nécessaires ou liées aux activités économiques admises dans la zone.
- f. **Les constructions à destination de bureau.**
- g. **Les constructions à destination de centre de congrès et d'exposition.**
- h. **Les constructions, travaux et installations nécessaires au fonctionnement des différents réseaux et des services urbains\*** ou à l'exécution d'un service public en régie ou concédé liée à la gestion, l'entretien et l'exploitation des cours d'eau.
- i. **Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs**, dès lors que leur traitement permet leur insertion qualitative dans la zone.
- j. **L'aménagement d'aires d'accueil** destinées aux gens du voyage.
- k. **Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale** ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.
- l. **Les dépôts de véhicules d'une contenance d'au moins 10 unités**, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement.
- m. **Les affouillements ou exhaussements des sols**, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires :
- à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
  - à la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
  - au comblement d'anciennes carrières ou toutes autres excavations, dans le respect de la vocation de la zone et de la sensibilité du site d'un point de vue paysager et écologique.
- n. **Le stockage et le dépôt de matériaux** ou de matériel à l'air libre à la condition d'être liés à l'exercice d'une activité autorisée dans la zone, localisés et aménagés de façon à limiter leur impact visuel depuis les voies et les terrains voisins.

**1.2.2 - Est en outre admise l'extension\* des constructions existantes\*, à la date d'approbation du PLU-H, dans la limite de :**

- a. 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à destination d'habitation existante à la date d'approbation du PLU-H ;
- b. 20% du nombre de chambres existant à la date d'approbation du PLU-H pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, non situées dans un périmètre de *polarité d'hébergement hôtelier et touristique\** figurant aux documents graphiques du règlement ;
- c. 5% de leur *emprise au sol\** existante à la date d'approbation du PLU-H pour les constructions ayant une autre destination que celles admises au paragraphe 1.2.1 ainsi qu'aux « a » et « b » ci-avant.

## **CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées**

#### **2.1.1 - Règle générale**

Les constructions peuvent être implantées soit en *limite de référence\** ou en limite de la *marge de recul\**, soit en *recul\** de ces dernières.

En cas de *recul\**, ce dernier est au moins égal à 5 mètres et au plus égal à 25 mètres ( $RI \geq 5 \text{ m}$  et  $\leq 25 \text{ m}$ ).

Le choix d'implantation des constructions, est dicté par au moins l'un des trois critères suivants :

- fonctionnel, lié à la nature de l'activité et à ses besoins ;
- morphologique, en prenant en compte les caractéristiques de l'implantation des constructions voisines ;
- environnemental, au regard des caractéristiques de la voie bordant le projet et des nuisances qu'elle est susceptible d'engendrer.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations nécessaires à un service public peuvent être implantées en *limite de référence\** ou en limite de la *marge de recul\** ou avec un *recul\** moindre que celui fixé ci-avant, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantation prend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ou l'installation.

### 2.1.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- a. **l'implantation d'une construction qui s'inscrit dans une séquence urbaine** significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle, dès lors que le choix d'implantation de la construction permet l'inscription de cette dernière en harmonie avec l'organisation urbaine environnante et celle du front bâti constitué dans lequel elle s'insère.
- b. **l'implantation d'une construction qui ne peut pas être conforme à la règle, en raison de la préservation ou de la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité**, identifié aux documents graphiques du règlement (*espace boisé classé\**, *délimitation d'espace de pleine terre\**, *terrain urbain cultivé et terrain non bâti pour le maintien de continuités écologiques\** et *espace végétalisé à valoriser\**), ou à titre exceptionnel si des arbres non identifiés présentent une qualité remarquable compte tenu de leur nature, caractéristiques et localisation. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin de mettre en valeur cet élément ou cet espace, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- c. **l'implantation d'une construction au sein d'un périmètre d'intérêt patrimonial\*** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant qu'**élément bâti patrimonial\*** aux documents graphiques du règlement, dès lors que le choix d'implantation de la construction est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial.
- d. **l'implantation d'une construction en contiguïté d'une construction principale existante\*** édifée sur un terrain *contigu\** dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle s'inscrit, pour tout ou partie, dans la continuité de la construction voisine existante en prenant également en compte sa volumétrie.
- e. **l'implantation d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du terrain\*** 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 *limites de référence\** (terrain d'angle notamment), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- f. **l'extension\* d'une construction existante\***, à la date d'approbation, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.
- g. **l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire** en saillie des façades d'une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, implantée en *limite de référence\** ou en limite de la *marge de recul\**, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

- h. **les aménagements d'espaces et l'édification de constructions constituant le stationnement des vélos ou le point de présentation des déchets ménagers** aux fins de collecte, sous réserve d'une insertion qualitative du projet à son environnement urbain et paysager au regard de ses caractéristiques dominantes.

## 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 2.2.1 - Règle générale

Les constructions peuvent être implantées :

- soit *en retrait\** des *limites séparatives\**,
- soit sur une limite séparative au plus. Dans ce cas, la longueur de *façade\** de la construction sur la *limite séparative\** est au plus égale aux 2/3 du linéaire de cette *limite séparative\**.

En cas de *retrait\**, ce dernier est au moins égal au tiers de la *hauteur de la façade\** de la construction ( $R \geq Hf/3$ ).

Dans tous les cas, toute construction doit être implantée, par rapport à la limite d'une zone URi1, URi2, N1, N2, A1 et A2, à une distance au moins égale à :

- 5 mètres :
  - pour les constructions implantées sur des terrains dont la superficie est inférieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup> ;
  - pour les constructions à destination de bureau et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- 10 mètres dans les autres cas.

### 2.2.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- a. **l'implantation d'une construction qui ne peut pas être conforme à la règle, en raison de la préservation ou de la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal** de qualité, identifié aux documents graphiques du règlement (*espace boisé classé\**, *délimitation d'espace de pleine terre\**, *terrain urbain cultivé et terrain non bâti pour le maintien de continuités écologiques\** et *espace végétalisé à valoriser\**), ou à titre exceptionnel si des arbres non identifiés présentent une qualité remarquable compte tenu de leur nature, caractéristiques et localisation. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin de mettre en valeur cet élément ou cet espace, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- b. **l'implantation d'une construction au sein d'un périmètre d'intérêt patrimonial\*** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant qu'**élément bâti à valoriser\*** aux documents graphiques du règlement, dès lors que le choix d'implantation de la construction est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial.

- c. **l'implantation d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du terrain\*** 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 *limites de référence\** (terrain d'angle notamment), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- d. **l'implantation en limite séparative\*** d'une construction en **contiguïté\*** d'une **construction principale existante\***, implantée sur un terrain *contigu\** ou d'un mur de clôture. Dans ce cas, la construction peut être implantée sur plus d'une *limite séparative\** dès lors que la volumétrie de la partie de la construction en contiguïté s'inscrit dans les *héberges\** de la construction voisine ou dans la surface du mur.
- e. **l'extension\*** d'une **construction existante\***, à la date d'approbation du PLU-H, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante dans le prolongement des murs et qu'aucune *baie\** nouvelle n'est créée dans les parties de la construction qui ne respecteraient pas le *retrait\** minimal prévu par la règle.
- f. **l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire** en saillie des façades d'une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, présentant un *retrait\** inférieur à celui exigé par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieur à celui exigé par la règle, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.
- g. **les aménagements d'espaces et l'édification de constructions constituant le stationnement des vélos ou le point de présentation des déchets ménagers** aux fins de collecte, sous réserve d'une insertion qualitative du projet à son environnement urbain et paysager au regard de ses caractéristiques dominantes.

## 2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

La *distance\** minimale entre constructions ou parties de construction non *contiguës\** implantées sur un même *terrain\** est au moins égale à 4 mètres ( $D \geq 4$  m).

La *distance\** entre une *annexe\** et une autre construction n'est pas réglementée.

La *distance\** entre une construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et une autre construction n'est pas réglementée.

## 2.4 - Emprise au sol des constructions

### 2.4.1 - Règle générale

Le *coefficient d'emprise au sol\** est limité à 60 %.

Le *coefficient d'emprise au sol\** n'est pas réglementé pour les constructions ou parties de construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.4.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux documents graphiques du règlement un *coefficient d'emprise au sol\**, sa valeur se substitue aux dispositions du paragraphe 2.4.1, sauf pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.4.3 - Règles alternatives

**Une *emprise au sol\** différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :**

- a. **l'*extension\** d'une *construction existante\**** à la date d'approbation du PLU-H et dont la destination est admise au paragraphe 1.2.1 du présent règlement, présentant une *emprise au sol\** supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors qu'elle est limitée à une augmentation de 5% de l'*emprise au sol\** existante, à la date d'approbation du PLU-H.
- b. **l'*isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire*** en saillie des façades d'une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, présentant une *emprise au sol\** supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.5 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est définie par une règle écrite (2.5.1) ou graphique (2.5.2).

### 2.5.1 - Règle générale

#### 2.5.1.1 – La hauteur de façade des constructions

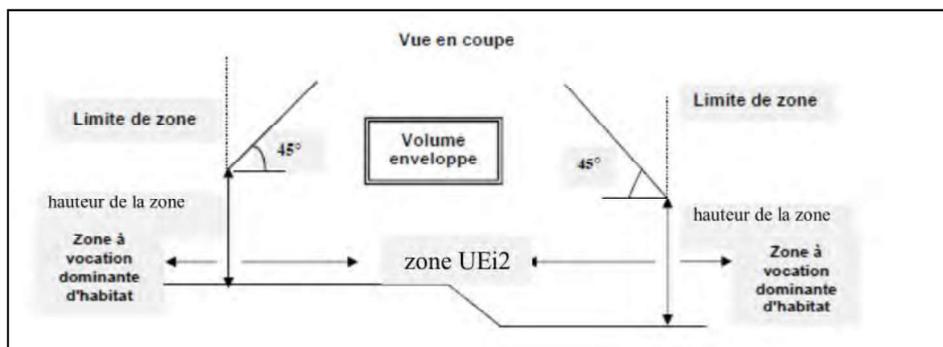
La ***hauteur de façade\**** maximale des constructions n'est pas réglementée.

#### 2.5.1.1 – le gabarit de hauteur

La ***hauteur de façade\**** maximale des constructions est toutefois limitée par un **gabarit de hauteur de façade** applicable à compter des limites de la zone UEi2 dès lors qu'elles sont contiguës à une zone urbaine ou à urbaniser dont la vocation dominante est l'habitation.

Ce gabarit est défini par :

- une verticale élevée à l'aplomb de la limite de la zone UEi2, dont la hauteur correspond à la ***hauteur de façade\**** des constructions applicable dans la zone limitrophe ;
- un plan incliné à 45° vers l'intérieur du terrain, ayant pour base le sommet de la verticale (cf. schéma réglementaire en coupe ci-après).



### Ce gabarit n'est pas applicable :

- aux installations et ouvrages qui pour des raisons techniques ou fonctionnelles nécessitent une hauteur plus importante ;
- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la *hauteur de façade\** de la construction est déterminée afin de répondre à ces contraintes tout en prenant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

#### 2.5.1.2 – Le volume enveloppe de toiture et de couronnement (VETC)

Le *volume enveloppe de toiture et de couronnement\** (VETC) s'inscrit dans le volume enveloppe délimité par le *VETC haut\**.

Pour les constructions ou parties de construction ne comportant qu'un *niveau\**, seul le *VETC bas\** est applicable.

#### 2.5.2 - Règles graphiques

Dès lors que la *hauteur de façade\** maximale des constructions figure aux documents graphiques du règlement (plan des hauteurs, plan de zonage ou plan masse) ou à l'intérieur de la délimitation de l'emprise des *polygones d'implantation\**, cette disposition graphique se substitue à celles prévues aux paragraphes 2.5.1.1 et 2.5.1.2.

Elle peut être différenciée selon que la construction ou partie de construction est située en *premier rang\** ou en *second rang\**.

#### La hauteur de façade graphique n'est pas applicable :

- aux installations et ouvrages qui pour des raisons techniques ou fonctionnelles nécessitent une hauteur plus importante ;
- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la *hauteur de façade\** de la construction est déterminée afin de répondre à ces contraintes tout en prenant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

### 2.5.3 - Règles alternatives

Une hauteur différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- a. **la construction ou l'extension\* d'une construction** qui est inscrite au sein d'une séquence d'un ensemble de constructions ou située entre deux constructions ayant des hauteurs différentes, d'un niveau au moins, de celles prévues par la règle. Dans l'objectif de garantir un épannelage harmonieux, la *hauteur de façade\** prévue par la règle peut être modulée (réduite ou augmentée) au maximum de la *hauteur d'un niveau\** sur tout ou partie de la construction.
- b. **la construction ou l'extension\* d'une construction au sein d'un périmètre d'intérêt patrimonial\*** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant qu'**élément bâti à valoriser\*** aux documents graphiques du règlement, dès lors que la *hauteur de construction\** est adaptée de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit ensemble ou élément patrimonial.
- c. **la hauteur de façade\* d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du terrain\***, telles qu'une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies, ne peut pas être conforme à la règle pour obtenir une volumétrie harmonieuse de la construction. Dans ce cas, la *hauteur de façade\** de la construction est adaptée afin que la volumétrie de la construction favorise son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- d. **l'extension\* d'une construction existante\***, à la date d'approbation du PLU-H, dont les caractéristiques de hauteur ne sont pas conformes aux règles de hauteur des constructions, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction initiale.
- e. **l'isolation par surélévation d'une toiture d'une construction existante**, à la date d'approbation du PLU-H, présentant une *hauteur\** de construction supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

## CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE

---

### 3.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres

**L'aménagement des espaces libres ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti**, mais il est intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité. Il concourt à :

- l'insertion des constructions dans leur paysage urbain et à la qualité des transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels ;
- l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
- l'enrichissement de la biodiversité en ville ;
- la gestion de l'eau pluviale et de ruissellement.

**Selon leur nature et leur vocation** (espaces de circulation, terrasses, cours, jardins, bassins...), l'aménagement paysager des espaces libres, outre les dispositions prévues aux sections 3.2 et 3.3 ci-après, est approprié à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne.

**Le traitement des espaces libres prend également en compte :**

- **la topographie, la géologie et la configuration du terrain**, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement. Les moyens concourant à la limitation du volume et de la vitesse des eaux de ruissellement sont recherchés : le choix des matériaux du revêtement des espaces libres permettant l'infiltration de l'eau, la création de murets constituant des guides pour un écoulement des eaux en travers de la pente, la plantation de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation... ;
- **la gestion de l'eau pluviale**, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la partie I du règlement. Il convient, en particulier, de limiter au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues,...) ;
- **la superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés** et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- **les plantations existantes sur le terrain** afin de maintenir des sujets d'intérêt, identifiés aux documents graphiques réglementaires, dans l'aménagement des espaces végétalisés.

## 3.2 - Le traitement des espaces libres : aspects quantitatifs

### 3.2.1 - Le coefficient de pleine terre

Le *coefficient de pleine terre*\* est au minimum de 15%.

Le *coefficient de pleine terre*\* n'est pas applicable aux constructions à destination d'équipements *d'intérêt* collectif et services publics, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

### 3.2.2 - Le coefficient de pleine terre graphique

Dès lors que figure aux documents graphiques du règlement un *coefficient de pleine terre*\* graphique, sa valeur se substitue à celles fixées au paragraphe 3.2.1, sauf pour les d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 3.2.3 - Règle alternative

Les travaux, les *extensions*\* et changements de destination, affectant une *construction existante*\*, à la date d'approbation du PLU-H, implantée sur un terrain ou partie de terrain, présentant une surface de *pleine terre*\* inférieure à celle prévue par la règle, peuvent être admis dès lors qu'ils n'ont pas pour effet de réduire la surface de *pleine terre*\* existante avant travaux.

### 3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

#### 3.3.1 - Les espaces de pleine terre

L'intégralité de la surface des espaces de *pleine terre*\*, issue de l'application de la section 3.2, doit être obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable tels que les cheminements stabilisés, les surfaces engravillonnées, les dalles alvéolaires engazonnées.

Leur traitement végétal privilégie une composition utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée, dès lors que leur superficie le permet.

Un arbre de haute tige est maintenu ou planté par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de la surface de *pleine terre*\* minimale exigée par la règle.

#### 3.3.2 - Les autres espaces libres

Les *espaces libres*\*, autres que les espaces de *pleine terre*\*, reçoivent un traitement paysager végétal ou minéral de qualité adapté à la nature de l'espace considéré et de son environnement urbain ou naturel.

- a. **Les espaces sur dalle** non affectés à un usage privatif, qui n'entrent pas dans le décompte de *l'emprise au sol*\* des constructions, sont dans la majeure partie de leur superficie végétalisés sur une épaisseur de terre d'au moins 40 cm, non compris le complexe drainant et isolant.
- b. **Les aires de stationnement en surface** sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité.  
  
Le traitement au sol des aires de stationnement permet de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.
- c. **Le tracé des espaces de circulation automobile** est conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise aux stricts besoins.
- d. **Le traitement des circulations piétonnes** privilégie l'emploi de revêtements perméables.
- e. **Dès lors que les constructions sont implantées en *retrait*\* de la limite d'une zone urbaine ou à urbaniser dont la vocation dominante est l'habitat ou en retrait d'une zone agricole ou naturelle**, les espaces de retrait sont constitués d'une bande ou d'un écran végétal. Toutefois, des dispositifs différents sont admis sous réserve d'un aménagement paysager de qualité et approprié au site environnant.

**f. L'espace compris entre la limite de référence\* et les constructions de premier rang\* est composé :**

- soit d'une bande végétale d'un minimum d'un mètre de large aménagée et plantée d'une végétation opaque constituée de végétaux arrivés à maturité. Le choix des essences est à adapter aux végétaux environnants et se fait parmi les essences locales ;
- soit d'une bande végétale rase d'une profondeur minimale de 3 mètres.

Toutefois, des dispositifs différents peuvent être autorisés sous réserve d'un aménagement paysager harmonieux sur l'ensemble du terrain\*. En toute hypothèse, les dispositifs choisis participent à la mise en scène qualitative de la construction.

**g. Dans les opérations nécessitant des ouvrages techniques de gestion de l'eau (tels que bassins de rétention ou d'infiltration...), ces ouvrages et leurs abords doivent, sous réserve de leurs caractéristiques propres :**

- 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...).

## CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

---

### 4.1 - Insertion du projet

#### 4.1.1 - Principes généraux

Cette zone qui accueille des activités économiques de production, qu'elles soient artisanales ou industrielles, se caractérise par une certaine diversité morphologique des constructions.

L'objectif principal vise l'insertion qualitative du projet au sein de la zone et à son environnement.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, prennent en compte l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

#### 4.1.2 - Principes adaptés

- a. Dans les séquences urbaines constituées, les constructions répondent aux besoins fonctionnels de l'activité tout en tenant compte de son environnement urbain.
- b. A proximité de tissus urbains constitués à dominante résidentielle, une attention particulière est portée sur la volumétrie des constructions pour assurer une transition adaptée.

- c. La conception des constructions, dans leur volumétrie et leur aspect, prend en compte les caractéristiques de la composition et de la structure de la zone dans laquelle elles sont implantées.
- d. Le stockage des matériaux à l'air libre prévu au paragraphe 1.2.1 nécessite la conception d'un aménagement végétal ou minéral ayant pour effet d'en réduire l'impact visuel.

## 4.2 - Volumétrie et façades

### a. Volumétrie

Les petits volumes sont à traiter avec simplicité.

Pour les grands volumes, est recherché des rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures.

### b. Façades et saillies

Dans un souci de composition d'ensemble, toutes les façades d'une construction font l'objet d'un traitement de qualité afin de les assortir.

Les saillies sont conçues dans un équilibre général de la façade et en harmonie avec les caractéristiques du front urbain dans lequel la construction s'insère.

### c. Saillies et autres débords sur le domaine public

Tout débord de construction en saillie sur le domaine public s'intègre à son environnement bâti, profite à la qualité architecturale de la construction et se situe au-dessus d'une hauteur de 4,30 mètres, à l'exception :

- des terrasses des commerces en rez-de-chaussée ;
- des vitrines, des éléments décoratifs et autres saillies à caractère ornemental (seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis, encadrements, pilastres et nervures,...), d'une profondeur au plus égale à 15 centimètres ;
- des dispositifs de protection contre le rayonnement solaire et d'isolation thermique par l'extérieur sur construction existante, d'une profondeur au plus égale à 15 centimètres.

Les volumes habitables, construits en encorbellement par rapport au domaine public, sont prohibés. Toutefois, cette règle fait l'objet d'adaptations pour permettre la réalisation d'ouvrages d'architecture ponctuels ou rythmés lorsque le caractère des constructions avoisinantes ou le projet le justifie.

Les balcons et surfaces extérieures non closes en surplomb par rapport au domaine public sont admis dans des proportions modérées dès lors qu'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 au domaine public comportent des garde-corps fins et ajourés.

Dans les cas visés aux deux alinéas précédents le porte-à-faux maximum de ces volumes habitables, balcons ou surfaces extérieures non closes est limité à : 0,60 mètre si la largeur de la voie est inférieure ou égale à 12 mètres et 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 correspond à la rue la plus large.

### 4.3 - Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement

- a. Le *Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement* (VETC)\* fait l'objet d'un traitement architectural de qualité. Le VETC "haut" est privilégié. Néanmoins, les VETC "bas" et "intermédiaires" sont admis, dès lors qu'ils contribuent à l'équilibre des proportions de la construction au regard de la volumétrie du projet et de la *hauteur de façade\** de la construction.
- b. Différents types de toiture tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade de la construction.
- c. Le projet recherche une simplicité de toiture et limite la multiplicité des formes de toitures.
- d. La réalisation des toitures végétalisées privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant l'entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité de l'aménagement.

### 4.4 - Matériaux et couleurs

#### a. Le choix des matériaux

Le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et à limiter l'impact sur l'environnement de la construction ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable, est encouragé.

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site. En outre, les enduits présentent un aspect lisse.

#### b. Le choix des couleurs

Le choix des couleurs offre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction et prend en compte l'ambiance chromatique de la zone ou de l'opération d'ensemble.

### 4.5 - Traitement des clôtures

La clôture assure le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public, lorsque les constructions s'implantent en recul. En outre, les matériaux sont choisis au regard de leur pérennité.

La hauteur des clôtures implantées sur *limites séparatives\** est limitée à 2 mètres, lorsque le terrain *contigu\** n'est pas classé dans la même zone.

Les clôtures implantées le long de la *limite de référence\** ont une hauteur totale maximale de 2 mètres et sont en harmonie avec les clôtures voisines.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures présentant des caractéristiques différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

#### **4.6 - Mouvements de terrain**

Les mouvements de terrain (affouillements exhaussements) nécessaires à l'implantation de la construction sont limités aux stricts besoins techniques ou permettent une meilleure insertion de la construction dans le paysage.

#### **4.7 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions**

##### **4.7.1 - Les ouvrages de télécommunication et de raccordement aux réseaux**

- a. Les ouvrages techniques de raccordement aux réseaux tels que les postes électriques, de gaz, numériques sont intégrés dans la construction. En cas d'impossibilité technique avérée, il est demandé une insertion qualitative dans les clôtures, ainsi qu'un traitement architectural de qualité.
- b. 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, sont enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés.  
Toutefois, des modalités autres que l'enfouissement sont admises pour des motifs techniques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.
- c. Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrage ou d'équipement permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, s'intègrent à la construction ou à leur environnement en prenant en compte :
  - leur localisation ;
  - leur dimension et leur volume ;
  - leur teinte ;
  - leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
  - leurs contraintes techniques destinées à en assurer le bon fonctionnement.

#### **4.7.2 - Gestion des déchets**

L'aménagement ou l'espace nécessaire à la gestion des déchets sont intégrés de préférence dans les constructions.

Lorsque les points de présentation des déchets ménagers aux fins de collecte sont situés en dehors des constructions, ils s'inscrivent de manière qualitative par un traitement minéral ou végétal.

## **CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT**

---

### **5.1 - Voies et accès**

**Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.**

### **5.2 - Stationnement**

#### **5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement**

**Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul se situent au chapitre 5 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.**

#### **5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement**

##### **5.2.2.1 Modalités différenciées selon la destination des constructions et le secteur de stationnement**

Outre les dispositions prévues dans la partie I du règlement (chapitre 5) et au chapitre 3 du présent règlement de zone, les modalités de réalisation des places de stationnement exigibles sont différenciées selon la destination des constructions et les secteurs de stationnement :

- a. Pour les constructions à destination d'habitation, bureau, commerce de détail, artisanat destiné principalement à la vente de biens et services, restauration et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'hébergement hôtelier et touristique :
  - dans les secteurs de stationnement Aa, Ab, B, C : les places de stationnement sont réalisées en sous-sol dès lors que la surface de plancher de la construction est égale ou supérieure à 1.5 fois la superficie du terrain ;
  - dans les secteurs de stationnement Da, Dab, Db, Dc et E : les modalités de réalisation des places de stationnement ne sont pas réglementées.

- b. Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, de cinéma ou de centre de congrès et d'exposition : aucune modalité particulière n'est imposée. Toutefois, le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion urbaine et paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.
- c. Pour les constructions ayant une autre destination que celles définies aux paragraphes "a" et "b" ci-avant les modalités de réalisation des places de stationnement ne sont pas réglementées.

#### **5.2.2.2 Modalités d'application de l'obligation de réaliser les places en sous-sol**

Dans le cas où est imposée la réalisation des places de stationnement en sous-sol, cette obligation n'est pas applicable, sous réserve d'une insertion qualitative des aires de stationnement dans la composition urbaine et paysagère du projet :

- a. aux constructions situées dans un secteur soumis à un risque ou à une protection qui engendre une contrainte strictement incompatible d'un point de vue technique avec la réalisation de places de stationnement en sous-sol ;
- b. aux constructions implantées sur des terrains en forte pente dès lors que la mise en œuvre de places de stationnement en sous-sol rend la réalisation du projet impossible d'un point de vue technique ou incompatible avec sa bonne insertion paysagère ;
- c. aux places de stationnement nécessaires aux personnes à mobilité réduite ;
- d. aux places de stationnement destinées aux livraisons, aux camions et autocars, aux véhicules de secours et ambulances ;
- e. dans le cas de la réalisation des places de stationnement dans un parking silo.

## **CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

---

### **6.1 - Desserte par les réseaux**

**Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.**

### **6.2 - Assainissement**

**Les dispositions réglementaires relatives à l'assainissement se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.**

### **6.3 - Collecte des déchets**

**Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.**

# Zone URi1

## Habitat individuel ordonné

### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone regroupe les secteurs à dominante résidentielle et d'habitat individuel dont le bâti s'organise principalement selon un front bâti homogène soit à l'alignement, soit en recul de la voie. L'occupation des terrains à l'arrière du front bâti est variable mais toujours accompagnée d'une végétation abondante, perçue depuis la rue.

L'objectif est d'accompagner la gestion de ces espaces en préservant leur organisation urbaine, tout en permettant une évolution du bâti.

La zone comprend quatre secteurs URi1a, URi1b, URi1c et URi1d qui se distinguent par une gestion différenciée du rapport entre le bâti et les espaces végétalisés.

#### Rappels :

Outre les dispositions du présent règlement de zone s'appliquent également :

- les définitions et dispositions communes prévues dans la partie I du règlement ;
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés dans la partie I du règlement.
- les prescriptions d'urbanisme règlementaires et les dispositions des périmètres d'intérêt patrimonial et des éléments bâtis patrimoniaux figurant dans la partie III du règlement qui est intégrée dans le dossier de chaque commune.

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant dans la partie I du règlement :

#### "Définitions et dispositions communes"

Il y a lieu de s'y reporter pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et en faire une juste application.

## CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE ET AFFECTATION DES SOLS ET ACTIVITÉS

---

### 1.1 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

#### 1.1.1 - Destinations des constructions ou de parties de construction interdites

- a. Les constructions nouvelles à destination d'exploitation agricole et forestière.

#### 1.1.2 - Usages des sols et natures d'activités interdites

- a. Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone.
- b. L'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- c. L'implantation, hors des *terrains aménagés\** à cet effet :
  - de résidence démontable ;
  - de résidence mobile de loisirs et des gens du voyage ;
  - d'habitation légère de loisirs, de caravane et de tente.
- d. Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs.

### 1.2 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

- a. **Les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat** destiné principalement à la vente de biens et services, dès lors que leur surface de plancher est, par unité de commerce, au plus égale soit à 100 m<sup>2</sup>, soit au plafond indiqué dans les périmètres de *polarité commerciale\** figurant aux documents graphiques du règlement.

Ce seuil n'est pas applicable aux commerces liés aux deux-roues et à l'automobile (tels que vente de véhicules, concessions automobiles, stations de carburant).

Dans tous les cas, est admise une augmentation de 10% de la surface de plancher destinée au commerce de détail et à l'artisanat destiné principalement à la vente de biens et services existante à la date d'approbation du PLU-H.

- b. **Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique**, dans la limite soit de 40 chambres, soit du plafond indiqué dans les périmètres de *polarité d'hébergement hôtelier et touristique\** figurant aux documents graphiques du règlement.

Dans tous les cas, est admise une augmentation de 20% du nombre de chambres existantes à la date d'approbation du PLU-H.

- c. **Les constructions à destination de bureau**, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale soit à 400 m<sup>2</sup>, soit au plafond indiqué dans les périmètres de *polarité bureau\** figurant aux documents graphiques du règlement.
- d. **L'extension mesurée des constructions à destination d'exploitation agricole**, existantes à la date d'approbation du PLU-H, dès lors qu'elle est compatible avec les caractéristiques dominantes de la zone.
- e. **Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale** ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.
- f. **Les dépôts de véhicules** d'une contenance d'au moins 10 unités.
- g. **Les dépôts** de matériaux non couverts, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement.
- h. **Les affouillements ou exhaussements** des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
- des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
  - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

## CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

Les présentes dispositions s'appliquent aux seules constructions de *premier rang\**.

#### 2.1.1 - Règle générale

Les constructions peuvent être implantées soit en *limite de référence\** ou en limite de la *marge de recul\**, soit en *recul\** de ces dernières.

Le choix d'implantation des constructions est apprécié au regard de l'implantation des constructions voisines afin de préserver une harmonie dans les séquences urbaines homogènes.

En cas de *recul\**, ce dernier est au maximum égal à 5 mètres (RI ≤ 5 m).

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations nécessaires à un service public peuvent être implantées en *limite de référence\** ou en limite de la marge de *recul\** ou avec un *recul\** supérieur à celui fixé ci-avant, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantation prend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ou l'installation.

### 2.1.2 - Règles alternatives

**Une implantation différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :**

- a. **l'implantation d'une construction qui ne peut pas être conforme à la règle, en raison de la préservation ou de la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité**, identifié aux documents graphiques du règlement (*espace boisé classé\**, *délimitation d'espace de pleine terre\**, *terrain urbain cultivé et terrain non bâti pour le maintien de continuités écologiques\** et *espace végétalisé à valoriser\**), ou à titre exceptionnel si des arbres non identifiés présentent une qualité remarquable compte tenu de leur nature, caractéristiques et localisation. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin de mettre en valeur cet élément ou cet espace, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- b. **l'implantation d'une construction au sein d'un périmètre d'intérêt patrimonial\*** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant qu'**élément bâti patrimonial\*** aux documents graphiques du règlement, dès lors que le choix d'implantation de la construction est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial.
- c. **l'implantation d'une construction en contiguïté d'une construction principale existante\*** édifiée sur un terrain *contigu\** dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle s'inscrit, pour tout ou partie, dans la continuité de la construction voisine existante en prenant également en compte sa volumétrie.
- d. **l'implantation d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du terrain\*** 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 *limites de référence\** (terrain d'angle notamment), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- e. **l'extension\* d'une construction existante\***, à la date d'approbation du PLU-H, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

- f. **l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire** en saillie des façades d'une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, implantée en *limite de référence\** ou en limite de la *marge de recul\**, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.
- g. **les aménagements d'espaces et l'édification de constructions constituant le stationnement des vélos ou le point de présentation des déchets ménagers** aux fins de collecte, sous réserve d'une insertion qualitative du projet à son environnement urbain et paysager au regard de ses caractéristiques dominantes.

## 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 2.2.1 - Règle générale

Les constructions peuvent être implantées soit sur les *limites séparatives*, soit en *retrait\** de ces dernières.

Le *retrait\** est au moins égal à :

- la moitié de la *hauteur de façade\** de la construction ( $R \geq H_f/2$ ), avec un minimum de 2 mètres, par rapport aux *limites séparatives latérales\** ;
- 4 mètres ( $R \geq 4$  m), par rapport aux *limites séparatives de fond de terrain\**.

### 2.2.2 - Règles alternatives

**Une implantation différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :**

- a. **l'implantation d'une construction qui ne peut pas être conforme à la règle, en raison de la préservation ou de la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité**, identifié aux documents graphiques du règlement (*espace boisé classé\**, *délimitation d'espace de pleine terre\**, *terrain urbain cultivé et terrain non bâti pour le maintien de continuités écologiques\** et *espace végétalisé à valoriser\**), ou à titre exceptionnel si des arbres non identifiés présentent une qualité remarquable compte tenu de leur nature, caractéristiques et localisation. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin de mettre en valeur cet élément ou cet espace, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- b. **l'implantation d'une construction au sein d'un périmètre d'intérêt patrimonial\*** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant **qu'élément bâti patrimonial\*** aux documents graphiques du règlement, dès lors que le choix d'implantation de la construction est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial.

- c. **l'implantation d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du terrain\*** 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 *limites de référence\** (terrain d'angle notamment), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- d. **l'extension\* d'une construction existante\***, à la date d'approbation du PLU-H, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante dans le prolongement des murs et qu'aucune *baie\** nouvelle n'est créée dans les parties de la construction qui ne respecteraient pas le *retrait\** minimal prévu par la règle.
- e. **l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire** en saillie des façades d'une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, présentant un *retrait\** inférieur à celui exigé par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieur à celui exigé par la règle, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.
- f. **les aménagements d'espaces et l'édification de constructions constituant le stationnement des vélos ou le point de présentation des déchets ménagers** aux fins de collecte, sous réserve d'une insertion qualitative du projet à son environnement urbain et paysager au regard de ses caractéristiques dominantes.

## 2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

### 2.3.1 - Règle générale

La *distance\** minimale entre constructions ou parties de construction non *contiguës\** implantées sur un même *terrain\** est au moins égale à 4 mètres ( $D \geq 4$  m).

La *distance\** entre une *annexe\** et une autre construction n'est pas réglementée.

La *distance\** entre une construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et une autre construction n'est pas réglementée.

### 2.3.2 - Règles alternatives

**Une implantation différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :**

- a. **l'implantation d'une construction au sein d'un périmètre d'intérêt patrimonial\*** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant qu'**élément bâti patrimonial\*** aux documents graphiques du règlement, dès lors que le choix d'implantation de la construction est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial.

- b. **l'extension\* d'une construction existante\***, à la date d'approbation du PLU-H, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et que cette extension n'a pas pour effet de réduire la distance existante entre les deux constructions.
- c. **l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire** en saillie des façades d'une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, présentant une *distance\** inférieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieure à celle exigée par la règle, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.4 - Emprise au sol des constructions

### 2.4.1 - Règle générale

Le *coefficient d'emprise au sol\** est différencié selon les secteurs :

Secteurs	Coefficient d'emprise au sol*
URi1a	≤ 40 %
URi1b	≤ 30 %
URi1c	≤ 20 %
URi1d	≤ 8 %

Pour les constructions ou parties de construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le *coefficient d'emprise au sol\** n'est pas réglementé.

Pour les *constructions existantes\** à la date d'approbation du PLU-H, une emprise au sol supérieure à celle résultant de l'application du *coefficient d'emprise au sol\** est admise pour la réalisation d'une *extension\** au plus égale à 30 m<sup>2</sup> d'*emprise au sol\**.

### 2.4.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux documents graphiques du règlement un *coefficient d'emprise au sol\**, sa valeur se substitue à celles prévues au paragraphe 2.4.1, sauf pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.4.3 - Règle alternative

Une *emprise au sol\** des constructions différente de celle prévue par la règle peut être appliquée pour l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, présentant une *emprise au sol\** supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.5 - Hauteur des constructions

### 2.5.1 - Règle générale

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations nécessaires à un service public peuvent avoir une *hauteur\** différente de celle fixée dans la présente section 2.5, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la *hauteur\** de la construction est déterminée afin de répondre à ces contraintes tout en prenant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ou l'installation.

#### 2.5.1.1 – La hauteur de façade des constructions

La *hauteur de façade\** maximale des constructions est au plus égale à 7 m ( $H_f \leq 7m$ ).

#### 2.5.1.2 – Le volume enveloppe de toiture et de couronnement (VETC)

Le *volume enveloppe de toiture et de couronnement\** (VETC) applicable est le *VETC bas\**.

### 2.5.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure la *hauteur de façade\** maximale des constructions aux documents graphiques du règlement (plan des hauteurs, plan de zonage ou plan masse) ou à l'intérieur de la délimitation de l'emprise des *polygones d'implantation\**, cette disposition graphique se substitue à celle prévue au paragraphe 2.5.1.1.

Elle peut être différenciée selon que la construction ou partie de construction est située en *premier rang\** ou en *second rang\**.

### 2.5.3 - Règles alternatives

**Une hauteur de construction différente de celle prévue par la règle peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :**

- a. **la construction ou l'*extension\** d'une construction au sein d'un *périmètre d'intérêt patrimonial\**** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant qu'***élément bâti patrimonial\**** aux documents graphiques du règlement, dès lors que la *hauteur de construction\** est adaptée de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit ensemble ou élément patrimonial.
- b. **la *hauteur de façade\** d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du *terrain\****, telles qu'une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies, ne peut pas être conforme à la règle pour obtenir une volumétrie harmonieuse de la construction. Dans ce cas, la *hauteur de façade\** est adaptée afin que la volumétrie de la construction favorise son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- c. **l'*extension\** d'une *construction existante\****, à la date d'approbation du PLU-H, dont les caractéristiques de hauteur ne sont pas conformes aux règles de hauteur des constructions, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

- d. **l'isolation par surélévation d'une toiture** d'une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, présentant une *hauteur\** de construction supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

## CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE

---

### 3.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres

**L'aménagement des espaces libres ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti**, mais il est intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité. Il concourt à :

- l'insertion des constructions dans leur paysage urbain et à la qualité des transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels ;
- l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
- l'enrichissement de la biodiversité en ville ;
- la gestion de l'eau pluviale et de ruissellement.

**Selon leur nature et leur vocation** (espaces de circulation, terrasses, cours, jardins, bassins...), l'aménagement paysager des espaces libres, outre les dispositions prévues aux sections 3.2 et 3.3 ci-après, est approprié à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne.

**Le traitement des espaces libres prend également en compte :**

- **la topographie, la géologie et la configuration du terrain**, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement. Les moyens concourant à la limitation du volume et de la vitesse des eaux de ruissellement sont recherchés : le choix des matériaux du revêtement des espaces libres permettant l'infiltration de l'eau, la création de murets constituant des guides pour un écoulement des eaux en travers de la pente, la plantation de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation... ;
- **la gestion de l'eau pluviale**, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la partie I du règlement. Il convient, en particulier, de limiter au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues,...) ;
- **la superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés** et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- **les plantations existantes sur le terrain** afin de maintenir des sujets d'intérêt, identifiés aux documents graphiques réglementaires, dans l'aménagement des espaces végétalisés.

## 3.2 - Le traitement des espaces libres : aspects quantitatifs

### 3.2.1 - Le coefficient de pleine terre

Le *coefficient de pleine terre\** minimal est différencié selon les secteurs

Nonobstant les dispositions quantitatives prévues au chapitre 3 de la partie I du règlement, les *coefficients de pleine terre\** définis ci-après sont applicables à tous les terrains quelle que soit leur superficie :

Secteurs	Coefficient de pleine terre*
URi1a	≥ 25 %
URi1b	≥ 30 %
URi1c	≥ 40 %
URi1d	≥ 50 %

Dans les cas d'*extensions\** de *constructions existantes\** à la date d'approbation du PLU-H, prévus au paragraphe 2.4.1 du présent règlement de zone, dont l'*emprise au sol\** supérieure à celle prévue par la règle, les *coefficients de pleine terre\** fixés ci-avant peuvent ne pas être respectés dès lors que la réduction de la surface des espaces de *pleine terre\** est au plus égale à celle de l'augmentation de l'emprise au sol de la construction.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics le *coefficient de pleine terre\** ne leur est pas applicable dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

### 3.2.2 - Le coefficient de pleine terre graphique

Dès lors que figure aux documents graphiques du règlement un *coefficient de pleine terre\** graphique, sa valeur se substitue à celles fixées au paragraphe 3.2.1, sauf pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 3.2.3 - Les espaces communs à dominante végétale

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, sont aménagés des espaces communs à dominante végétale représentant au moins 10% de la superficie du *terrain\** de l'opération.

Cette disposition est applicable pour toute opération qui engendre la création de plus de :

- soit 5 lots,
- soit 5 constructions,
- soit 10 logements.

### 3.2.4 - Règle alternative

Les travaux, les *extensions\** et changements de destination affectant une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, implantée sur un terrain ou partie de terrain, présentant une surface de *pleine terre\** inférieure à celle prévue par la règle, peuvent être admis dès lors qu'ils n'ont pas pour effet de réduire la surface de *pleine terre\** existante avant travaux.

## 3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

La conception des projets privilégie une composition paysagère qui :

- à l'échelle de l'ilot, maintient ou renforce la trame verte par la recherche de continuités végétales ;
- à l'échelle du *terrain\**, inscrit les constructions dans un rapport cohérent et harmonieux entre les espaces bâtis et les espaces libres.

Un soin particulier est apporté à l'aménagement des espaces libres situés en limite d'une zone naturelle ou agricole afin de garantir une transition paysagère qualitative notamment par le choix des plantations qui y sont réalisées ou le maintien et la mise en valeur d'éléments traditionnels existants, tels que les murs, les haies, les alignements d'arbres.

### 3.3.1 - Les espaces de pleine terre

L'intégralité de la surface des espaces de *pleine terre\**, issue de l'application de la section 3.2, doit être obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable tels que les cheminements stabilisés, les surfaces engravillonnées, les dalles alvéolaires engazonnées.

Leur traitement végétal privilégie une composition utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée, dès lors que leur superficie le permet.

### 3.3.2 - Les espaces communs à dominante végétale

Les espaces communs à dominante végétale constituent un élément structurant de la composition urbaine de l'opération et sont réalisés de préférence d'un seul tenant.

Ces espaces peuvent correspondre aux espaces libres visés ci-après, à l'exception des espaces de circulation automobile et des aires de stationnement, ainsi qu'à des espaces liés à la gestion de l'eau à l'air libre tels que les noues, bassins de rétention ou d'infiltration, dès lors que leur traitement paysager préserve une perméabilité des sols.

Dès lors que ces espaces demeurent en pleine terre, ils peuvent être comptabilisés dans la surface exigée en application du *coefficient de pleine terre\**.

Les espaces ainsi créés, avant ou après la date d'approbation du PLU-H, sont préservés dans leur fonction d'espaces libres communs à dominante végétale.

### 3.3.3 - Les autres espaces libres

Les *espaces libres\**, autres que les espaces de *pleine terre\**, reçoivent un traitement paysager avec une dominante végétale.

- a. **Les espaces sur dalle** non affectés à un usage privatif, qui n'entrent pas dans le décompte de l'*emprise au sol\** des constructions, sont dans la majeure partie de leur superficie végétalisés sur une épaisseur de terre d'au moins 40 cm, non compris le complexe drainant et isolant.
- b. **Les aires de stationnement en surface** sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité.

Le traitement au sol des aires de stationnement permet de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

- c. **Le tracé des espaces de circulation automobile** est conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain.
- d. **Le traitement des circulations piétonnes** privilégie l'emploi de revêtements perméables.
- e. **L'espace compris entre la limite de référence\* et les constructions de premier rang\*** fait l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale de qualité cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue. Il peut comporter des aires de stationnement ou les rampes d'accès aux parcs de stationnement en sous-sol dès lors que la majorité de la superficie de cet espace demeure végétalisée.

## CHAPITRE 4 - QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

---

Les constructions, travaux, ouvrages compris dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « UNESCO » doivent être compatibles avec les orientations définies par celle-ci.

### 4.1 - Insertion du projet

Cette zone regroupe les secteurs à dominante résidentielle et d'habitat individuel dont l'organisation du bâti n'est pas homogène le long des voies avec des discontinuités marquées.

Les objectifs poursuivis sont, tant pour les constructions nouvelles que les travaux sur *constructions existantes\** :

- de valoriser ces espaces urbains en préservant leur dominante végétale ;
- d'admettre une évolution du bâti ;
- de permettre l'expression d'une architecture contemporaine et la créativité architecturale.

#### 4.1.1 - Conception du projet dans son environnement urbain et paysager

- a. La conception du projet privilégie son insertion dans la morphologie urbaine de la zone considérée en prenant en compte son environnement urbain et paysager, sauf contexte urbain particulier.
- b. L'intégration des équipements publics ou d'intérêt collectif prend en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, tout en affirmant leur rôle dans l'espace urbain et leur identité par une architecture particulière.

#### 4.1.2 - Bioclimatisme et énergies renouvelables

- a. Le choix de l'orientation et de l'organisation des volumétries du projet prennent en compte les caractéristiques du site, tels que le relief et l'exposition.
- b. Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction sont intégrés à la conception générale du projet de façon à éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes et de la qualité paysagère de son environnement.
- c. l'utilisation de matériaux ou de revêtements à faible absorption du rayonnement solaire et de couleur claire, ainsi que la végétalisation des façades, lorsque cette dernière est adaptée, sont à privilégier.

#### **4.1.3 - Les mouvements de terrain (affouillements, exhaussements)**

Les mouvements de terrain (affouillements, exhaussements), réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction et nécessaires à l'implantation de constructions sont limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une transformation importante du site.

En outre, l'amplitude de mouvements de terrain d'assiette de la construction, hors *emprise au sol\** de la construction y compris les niveaux en sous-sol et non compris les terrasses d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre, ne doit pas excéder :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est inférieure à 15 % ;
- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est comprise entre 15 et 30 % ;
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est supérieure à 30 %.

Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être mise en œuvre dès lors qu'elle a pour objet :

- une meilleure insertion de l'opération d'aménagement ou de construction dans le site compte tenu de leurs caractéristiques respectives ;
- de lutter contre les risques et les nuisances réglementés par une servitude d'utilité publique et la partie I du règlement ;
- de combler les excavations non naturelles.

## **4.2 - Qualité des constructions**

### **4.2.1 - Volumétrie, rythme du bâti**

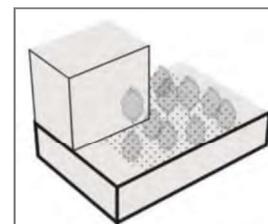
- a. Les volumétries ainsi que l'ordonnancement des constructions sont guidés par la composition urbaine et paysagère générale du projet.
- b. Par le traitement de l'aspect extérieur, le projet prend en compte les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale, y compris contemporaine.
- c. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume tout en favorisant des rythmes. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.
- d. En limite de zones N et A, une attention particulière est portée sur la localisation et la volumétrie des constructions pour assurer une transition adaptée.

#### 4.2.2 - Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement

- a. Le *Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement\** (VETC) fait l'objet d'un traitement architectural de qualité. Tous les équipements techniques autorisés dans le VETC, tels que système de refroidissement, chauffage, accès aux toitures sont intégrés qualitativement de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction et à la perception du paysage urbain. En cas de toiture à pans, les panneaux solaires sont intégrés dans le pan de toiture.
- b. Différents types de toiture tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade de la construction.

Le projet recherche une simplicité de toiture et limite la multiplicité des formes de toitures.

- c. Le traitement des toitures terrasses privilégie l'emploi de matériaux, procédés de finition qualitatifs ou facilitant la végétation spontanée telle que de la pouzzolane, des billes d'argiles. Les étanchéités notamment à base d'asphalte et matériau de même nature ou synthétique sont masquées.
- d. Les toitures terrasses des parties de constructions qui développent une emprise au sol plus importante que celle des niveaux supérieurs sont végétalisées ou sont utilisées pour la rétention des eaux pluviales, sur la majorité de leur surface, sauf dans le cas de contraintes techniques ou d'utilisation de la toiture à un usage particulier tel que circulation, usage privatif.
- e. La réalisation des toitures végétalisées privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant l'entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité de l'aménagement.



#### 4.2.3 - Qualité des façades et pignons

- a. Tous les équipements techniques nécessaires au fonctionnement du bâti, tels que système de refroidissement, chauffage, système d'occultation, sont intégrés à la construction, sans émergence en façade ou avec une émergence réduite compte tenu des caractéristiques des équipements, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du projet. Les systèmes d'occultation orientables sont privilégiés.
- b. Les saillies et autres débords sur le domaine public.

Tout débord de construction en saillie sur le domaine public s'intègre à son environnement bâti, profite à la qualité architecturale de la construction et se situe au-dessus d'une hauteur de 4,30 mètres, à l'exception :

- des terrasses des commerces en rez-de-chaussée ;
- des vitrines, des éléments décoratifs et autres saillies à caractère ornemental (seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis, encadrements, pilastres et nervures,...), d'une profondeur au plus égale à 15 centimètres ;

- des dispositifs de protection contre le rayonnement solaire et d'isolation thermique par l'extérieur sur construction existante, d'une profondeur au plus égale à 15 centimètres.

Les volumes habitables, construits en encorbellement par rapport au domaine public, sont prohibés. Toutefois, cette règle fait l'objet d'adaptations pour permettre la réalisation d'ouvrages d'architecture ponctuels ou rythmés lorsque le caractère des constructions avoisinantes ou le projet le justifie.

Les balcons et surfaces extérieures non closes en surplomb par rapport au domaine public sont admis dans des proportions modérées dès lors qu'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 au domaine public comportent des garde-corps fins et ajourés.

Dans les cas visés aux deux alinéas précédents, le porte-à-faux maximum de ces volumes habitables, balcons ou surfaces extérieures non closes est limité à : 0,60 mètre si la largeur de la voie est inférieure ou égale à 12 mètres et 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 correspond à la rue la plus large.

#### **4.2.4 - Matériaux et Couleurs**

##### **a. Le choix des matériaux** utilisés en façade :

- contribue à l'insertion harmonieuse de la construction dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine ;
- évite, au regard de leur pérennité une trop grande diversité de matériaux dans une même façade.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses sont revêtus d'un parement, d'un enduit lisse ou d'une peinture afin de ne pas rester apparents.

Toutefois, l'emploi brut de matériaux est possible à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction.

##### **b. Le choix des couleurs** contribue à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permet une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- respecte l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- souligne le parti architectural, tel que le rythme des façades.

#### **4.2.5 - Ravalement, isolation par l'extérieur et énergies renouvelables**

- a. Lors de travaux de ravalement des façades, les modénatures, les balcons d'origine sont mis en valeur dès lors qu'ils contribuent à la qualité architecturale de la construction.
- b. Les travaux d'isolation par l'extérieur sur le bâti existant privilégient des matériaux renouvelables. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés. Une attention particulière doit être portée aux raccordements aux constructions *contiguës\**.
- c. Tout projet de ravalement ou de réhabilitation de façades développant un linéaire important contribue à la mise en valeur de la construction. En outre, le ravalement intègre la réhabilitation ou le renouvellement du mobilier de façade (garde-corps, jalousies, lambrequins, persiennes...).

### **4.3 - Traitement des clôtures**

#### **4.3.1 - Règle générale pour tout type de clôtures**

- a. Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes. La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune. Le choix des matériaux privilégient leur caractère durable.
- b. Dès lors que les clôtures sont ajourées, elles peuvent être doublées de plantations composées d'essences variées, locales, non invasives, adaptées à chaque site.

#### **4.3.2 - Règles particulières pour les clôtures implantées en limite de référence**

- a. La clôture assure le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public.

Les clôtures implantées le long de la *limite de référence\** sont constituées d'un dispositif rigide à claire voie de type barreaudage, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, sans pouvoir excéder 2 mètres.

Toutefois, la clôture peut être constituée d'un mur plein pour respecter une harmonie d'ensemble avec les constructions et les clôtures avoisinantes.

- b. Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures présentant des caractéristiques différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.
- c. Les portails et autres dispositifs d'accès s'inscrivent dans la continuité des murs et clôtures tout en recherchant une unité de matériaux. Pour des raisons fonctionnelles et de sécurité, les portails peuvent toutefois être implantés en recul.

Les dispositifs d'accès sont limités aux besoins fonctionnels du projet.

- d. L'aménagement paysager et les clôtures sont conçus pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels, dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être observées depuis des espaces publics.

#### **4.3.3 - Règles particulières pour les clôtures implantées en limites séparatives**

Les clôtures s'élèvent à une hauteur maximale de 2 mètres. Dès lors qu'elles sont ajourées, elles peuvent être doublées de plantations composées d'essences variées, non invasives, adaptées à chaque site.

### **4.4 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions**

#### **4.4.1 - Les ouvrages de télécommunication et de raccordement aux réseaux**

- a. Les ouvrages techniques de raccordement aux réseaux tels que les postes électriques, de gaz, numériques sont intégrés dans la construction. En cas d'impossibilité technique avérée, il est demandé une insertion qualitative dans les clôtures, ainsi qu'un traitement architectural de qualité.
- b. 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, sont enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés.  
Toutefois, des modalités autres que l'enfouissement sont admises pour des motifs techniques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.
- c. Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrage ou d'équipement permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, s'intègrent à la construction ou à leur environnement en prenant en compte :
  - leur localisation ;
  - leur dimension et leur volume ;
  - leur teinte ;
  - leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
  - leurs contraintes techniques destinées à en assurer le bon fonctionnement.

#### **4.4.2 - Gestion des déchets**

Lorsque les points de présentation des déchets ménagers aux fins de collecte sont situés en dehors des constructions, ils s'inscrivent de manière qualitative par un traitement minéral ou végétal.

## CHAPITRE 5 - DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

---

### 5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 5.2 - Stationnement

#### 5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul se situent au chapitre 5 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

#### 5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

##### 5.2.2.1 Règle générale

Outre les dispositions prévues dans la partie I du règlement (chapitre 5) et au chapitre 3 du présent règlement de zone, les places de stationnement peuvent être réalisées soit en sous-sol, soit dans le volume de la construction, soit en surface, soit dans une construction annexe.

Toutefois, la réalisation de places de stationnement sous forme de boîtes en surface, non liée à un programme d'habitation, est interdite.

##### 5.2.2.2 Règles alternatives

Dans le cas où est imposée la réalisation des places de stationnement en sous-sol, cette obligation n'est pas applicable, sous réserve d'une insertion qualitative des aires de stationnement dans la composition urbaine et paysagère du projet :

- a. aux constructions à destination d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, de commerce de gros, de cinéma et de centre de congrès et d'exposition ;
- b. aux constructions situées dans un secteur soumis à un risque ou à une protection qui engendre une contrainte strictement incompatible d'un point de vue technique avec la réalisation de places de stationnement en sous-sol ;
- c. aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Toutefois, le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion urbaine et paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement ;
- d. aux constructions implantées sur des terrains en forte pente dès lors que la mise en œuvre de places de stationnement en sous-sol rend la réalisation du projet impossible d'un point de vue technique ou incompatible avec sa bonne insertion paysagère ;

- e. aux places de stationnement nécessaires aux personnes à mobilité réduite ;
- f. aux places de stationnement destinées aux livraisons, aux camions et autocars, aux véhicules de secours et ambulances ;
- g. à la réalisation en rez-de-chaussée, dans une *construction existante\** faisant l'objet du projet, de 4 places de stationnement au moins dès lors que ces dernières sont desservies par un accès unique sur voie et que leur localisation n'est pas concernée par l'application soit d'un *linéaire commercial ou artisanal\**, soit d'un *linéaire toutes activités\** inscrits aux documents graphiques du règlement ;
- h. dans le cas de la réalisation des places de stationnement dans un parking silo.

## CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### 6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 6.2 - Assainissement

Les dispositions réglementaires relatives à l'assainissement se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 6.3 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

## Zone URi2

### Habitat individuel lâche

#### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone regroupe les secteurs à dominante résidentielle et d'habitat individuel dont l'organisation du bâti n'est pas homogène le long des voies avec des discontinuités marquées.

L'objectif est de valoriser ces espaces urbains en préservant leur dominante végétale tout en permettant une évolution du bâti.

La zone comprend quatre secteurs URi2a, URi2b, URi2c et URi2d qui se distinguent par une gestion différenciée du rapport entre le bâti et les espaces végétalisés.

#### Rappels :

Outre les dispositions du présent règlement de zone s'appliquent également :

- les définitions et dispositions communes prévues dans la partie I du règlement ;
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés dans la partie I du règlement.
- les prescriptions d'urbanisme réglementaires et les dispositions des périmètres d'intérêt patrimonial et des éléments bâtis patrimoniaux figurant dans la partie III du règlement qui est intégrée dans le dossier de chaque commune.

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant dans la partie I du règlement :

#### "Définitions et dispositions communes"

Il y a lieu de s'y reporter pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et en faire une juste application.

