

METROPOLE DE LYON

Règlement



MODIFICATION N°3 **Dossier d'enquête publique** **2022**

METROPOLE DE LYON

Règlement : évolutions de la partie I (dispositions communes)



MODIFICATION N°3 Dossier d'enquête publique 2022

L'application des dispositions du PLU-H peuvent faire l'objet de dérogations

article L.152-4 du Code de l'urbanisme

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

article L.152-5 du Code de l'urbanisme

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

Référence dans les dispositions réglementaires à la date d'approbation du PLU-H

La date d'approbation du PLU-H est le 13 mai 2019.

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

1.1 - Les fonctions urbaines

1.1.1 - Définitions, champ d'application et modalités de calcul

a. Adaptation

Travaux conduisant à une mise aux normes de la construction existante notamment issues du Code de la Construction et de l'Habitation telles que normes de confort électrique et sanitaire, chauffage, isolation thermique et phonique, équipements de confort, accessibilité personnes à mobilité réduite sans changement de destination ou d'affectation sauf si admises dans la zone.

b. Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Il peut s'agir, par exemple, de garages, de locaux vélos, de points de présentation des déchets, d'abris de jardin, de piscines. Elle est implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle n'est pas accolée à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans accès direct depuis cette dernière.

c. Construction existante

Une construction existante est une construction régulièrement édifiée, au sens de l'article L 421-9 du Code de l'urbanisme.

d. Construction à destination agricole/unité d'exploitation

La destination d'exploitation agricole d'une construction est déterminée au regard de la définition de l'activité agricole figurant à l'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime et à l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme.

e. Destination des constructions

Les destinations et sous-destinations de constructions sont définies par les articles R. 151-27 à R. 151-29 du Code de l'urbanisme, dont les dispositions sont précisées par l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par un PLU.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que la destination principale de la construction, tel que les bureaux liés à une autre activité.

Destinations R.151-27	Sous-destinations R.151-28	Définitions et contenu des sous-destinations Arrêté du 10 novembre 2016 (R. 151-29)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées au logement : - du matériel - des animaux - des récoltes
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage : - de bois - de véhicules - de machines permettant l'exploitation forestière

Destinations R.151-27	Sous-destinations R.151-28	Définitions et contenu des sous-destinations Arrêté du 10 novembre 2016 (R. 151-29)
Habitation	Logement	Constructions destinées au : - logement principal - logement secondaire - logement occasionnel des ménages Il s'agit notamment des maisons individuelles et immeubles collectifs.
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service notamment : - les maisons de retraite - les résidences universitaires - les foyers de travailleurs - les résidences autonomie
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle Constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de service et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique¹	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Hôtels (1)	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	Autres hébergements touristiques	Constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs
	Cinéma	Établissements de spectacles cinématographiques au sens de l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Elles peuvent être fermées au public ou ne recevoir qu'un accueil limité du public. Il s'agit notamment de constructions. - de l'État - de collectivités territoriales - de leurs groupements - des autres personnes morales investies d'une mission de service public
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle et notamment : - nécessaires au fonctionnement des services publics - conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains - concourant à la production d'énergie
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêt collectif destinés à : - l'enseignement - la petite enfance - hospitaliers - accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires
	Salles d'art et de spectacle	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacles, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs	Équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive et notamment : - les stades - les gymnases - les piscines ouvertes au public
	Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinés à accueillir du public pour satisfaire un besoin collectif n'entrant dans aucune autre sous-destination. Elle comprend notamment : - les lieux de culte - les salles polyvalentes - les aires d'accueil des gens du voyage

1 – Les meublés touristiques sont assimilés à l'hébergement hôtelier et touristique dès lors que des services y sont proposés.

Destinations R.151-27	Sous-destinations R.151-28	Définitions et contenu des sous-destinations Arrêté du 10 novembre 2016 (R. 151-29)
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à : - l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire - l'activité industrielle du secteur secondaire - constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie La sous-destination recouvre notamment les activités de production, construction, réparation, susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises.
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

f. Extension d'une construction existante

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement) et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Dans le cas contraire, les travaux sont considérés comme de construction nouvelle.

g. Réfection

Travaux d'entretien courant de la construction existante, ou nécessaires à une remise en état à l'identique en cas de sinistre notamment sans changement de destination ou d'affectation sauf si admises dans la zone.

h. Services urbains

Ensemble de services proposés par les collectivités ou autres organismes publics aux habitants et usagers permettant de répondre aux besoins collectifs, notamment, en matière de desserte par les réseaux de transport et de déplacements, d'échanges et de communications, de sécurité et d'hygiène (gestion de l'eau, des déchets, assainissement, ...).

i. Travaux et changements de destination d'une construction existante

Pour une construction existante à la date d'approbation du PLU-H, devenue non conforme au règlement dudit plan, les travaux et changements de destination peuvent faire l'objet de dispositions alternatives prévues par le règlement de zone constituant la partie II du règlement, qui se substituent aux dispositions générales prévues par ce règlement.

Toutefois, à défaut de dispositions alternatives, ces travaux et changements de destination ne peuvent être autorisés que :

- s'ils sont sans effet sur la règle méconnue ;
- ou s'ils ont pour effet de rendre la construction plus conforme à la règle méconnue.

- d'interdire que le rez-de-chaussée des constructions situées dans la bande de constructibilité principale, ou en premier rang, soit destiné à une ou plusieurs destinations(s) ou sous-destination(s) déterminée(s), selon des modalités définies dans la partie III du règlement.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux parties du rez-de-chaussée de ces constructions nécessaires à leur fonctionnement, telles que hall d'entrée, accès aux places de stationnement automobile, places de stationnement pour les vélos, locaux techniques ou de gardiennage.

En outre, elles ne s'appliquent qu'aux constructions nouvelles, aux extensions ainsi qu'aux changements de destination, ou le cas échéant de sous-destination, affectant les constructions existantes.

- **permet**, dès lors que le règlement de la zone le prévoit, en sus des destinations admises dans ladite zone, l'implantation de constructions présentant une destination différente de celles-ci, dans les conditions édictées en partie III du règlement.

1.1.2.1.4 - Secteur de richesse du sol et du sous-sol

Les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées, notamment les carrières.

Pour ces constructions et installations une implantation, une densité, une hauteur des constructions ou installations différentes de celles admises par le règlement de zone à l'intérieur de laquelle sont localisés ces secteurs, peuvent être appliquées dès lors qu'existent des spécificités ou des contraintes fonctionnelles, techniques qui leur sont propres.

1.1.2.2 - La diversité de l'offre dans l'habitat

1.1.2.2.1 - Nomenclature des programmes d'habitat selon leur financement

La nomenclature des catégories de logements ou d'hébergements susceptibles d'être exigés au titre de l'objectif de mixité sociale distingue :

a. Les logements ou hébergements libres.

b. Les logements ou hébergements financés par l'État à l'aide de prêts aidés :

- PLUS (prêt locatif à usage social) ;
- PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) ;
- PLS (prêt locatif social) ;
- PLI (prêt locatif intermédiaire) ;
- PSLA (prêt social de location-accession) ;
- **BRS (bail réel solidaire) ;**
- subventionnement ANAH (agence nationale de l'habitat) intermédiaire, social ou très social ;
- ou tout autre dispositif de financement équivalent à intervenir.

1.1.2.2.3 - Secteur de mixité sociale (SMS)

Dans ces secteurs, délimités par les documents graphiques du règlement au sein de zones U ou AU, en cas de réalisation d'un programme d'habitation (dans une ou plusieurs constructions) supérieur à un seuil défini par le PLU-H, un pourcentage minimum de la surface de plancher de ce programme est destiné à des catégories de logements ou d'hébergements déterminées, au sein des types de logements ou d'hébergements selon la nomenclature définie ci-avant.

Un tableau figurant en partie III du règlement écrit définit, en conséquence, pour chaque secteur :

- le seuil à partir duquel cette servitude d'urbanisme s'applique ;
- la ou les catégories de logements ou d'hébergements exigées et le pourcentage afférent, qui s'applique par rapport à la surface de plancher totale du programme d'habitation, en les distinguant selon leur mode de financement et, le cas échéant, selon leur affectation.

Ces dispositions s'appliquent, qu'il s'agisse d'opérations d'aménagement (tel que permis de construire valant division, lotissement...), de constructions nouvelles, de travaux d'extension, de changements de destination affectant une construction existante ou de création sans changement de destination au sein d'une construction, d'un nombre de logements supérieur à un seuil défini par ledit tableau, le cas échéant.

La servitude de mixité sociale est mise en œuvre :

- soit par la réalisation directe du programme d'habitat social ;
- soit par la cession du terrain sur lequel sera réalisé ledit programme.

Dans le cas d'un subventionnement ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) intermédiaire, social ou très social, cette catégorie de financement est susceptible d'être exigée pour la seule création, sans changement de destination au sein d'une construction existante, d'un nombre de logements supérieur à un seuil défini par le tableau figurant en partie III du règlement.

Dans le cas d'un changement de destination d'une construction existante, la règle relative aux constructions nouvelles s'applique.

Dans le cas d'une extension, la règle ne s'applique qu'à la surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet.

Dans le cas de ~~travaux d'aménagement d'une construction à destination d'habitation, sans changement de destination~~ création, sans changement de destination au sein d'une construction, d'un nombre de logements supérieur à un seuil défini par le tableau sus visé (alinéa 2°), la règle relative aux constructions nouvelles s'applique, déduction faite des logements ou hébergements existants à la date d'approbation du PLU-H.

Dans les communes faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L302-9-1 du code de la construction et de l'habitation (arrêté de carence pour non-atteinte des objectifs SRU), le respect des obligations liées au Secteur de mixité sociale doit s'accompagner du respect de l'article 12, loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 dite loi Duflot. Ainsi, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L302-5 dudit code (PLUS-PLAI), hors logements financés avec un prêt locatif social (PLS).

1.1.2.2.4 - Secteur de taille minimale des logements

1.1.2.2.4.1 - Secteur de taille minimale des logements pour les constructions nouvelles

Dans ces secteurs, délimités par les documents graphiques du règlement au sein de zones U ou AU, les programmes de logements comportent une proportion de logements présentant la taille minimale fixée par le PLU-H.

Un tableau figurant en partie III du règlement écrit précise, pour chaque secteur concerné, le seuil de surface de plancher à partir duquel s'applique la servitude, la proportion de logements et la taille minimale exigées.

1.1.2.4.2 - Secteur de taille minimale des logements pour les constructions existantes

Dans ces secteurs, délimités par les documents graphiques du règlement au sein de zones U ou AU, les programmes de logements définis ci-après comportent une proportion de logements présentant la taille minimale fixée par le PLU-H.

Un tableau figurant en partie III du règlement écrit précise, pour chaque secteur concerné, ~~le seuil de surface de plancher à partir duquel s'applique la servitude, la proportion de logements et la taille minimale exigées.~~ :

- le nombre de logements à partir duquel s'applique la servitude,
- la proportion de la surface de plancher totale du programme de logements exprimée en pourcentage et la typologie des logements, exprimée en fonction du nombre de pièces dont ils sont composés, auxquelles s'applique la servitude.

Ces dispositions sont opposables à toute opération, qu'il s'agisse de création de logements :

- sans changement de destination au sein d'une construction à destination d'habitation, déduction non faite des logements existants à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU-H,
- par travaux d'extension ou de changements de destination ou d'affectation au sein d'une construction existante.

Dans le cas d'une extension, la règle ne s'applique qu'à la partie de construction créée à l'occasion de la réalisation du projet, sauf en présence de logements créés dans la construction objet de l'extension, ou la règle s'applique également.

Les règles ci-dessus s'appliquent en cas de pluralité de destinations ou d'affectations au sein d'une ou plusieurs constructions existantes.

1.1.2.3 - Les secteurs et sites de projet

1.1.2.3.1 - Périmètre d'attente de projet

Dans ces périmètres, délimités par les documents graphiques du règlement au sein de zones U ou AU, sont interdites, pour une durée maximale de 5 ans courant à compter de l'entrée en vigueur de cette servitude, les constructions nouvelles présentant une surface de plancher (SDP) supérieure à un seuil défini dans la partie III du règlement.

Toutefois, cette servitude n'a pas pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination vers une destination autorisée par la partie II du règlement écrit, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

1.1.2.3.2 - Plan de masse

Dans les zones U, AU et dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées des zones agricoles et naturelles et forestières, les documents graphiques du règlement peuvent définir des secteurs de plan de masse côté en 3 dimensions.

1.1.2.3.3 - Polygone d'implantation

Dans les secteurs de zone où les documents graphiques du règlement délimitent un polygone d'implantation, les constructions nouvelles ne peuvent être implantées qu'au sein de ce dernier.

Dans ces secteurs, les dispositions du chapitre 3, section 3.2, paragraphe 3.2.1, relatives aux aspects quantitatifs du traitement des espaces libres ne sont pas applicables.

1.3.2.1.2 - Dispositions relatives à l'ensemble de ces cours d'eau non domaniaux

Les constructions, travaux ou ouvrages sont implantés :

- à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau à ciel ouvert ou couverts postérieurement à la date d'approbation du PLU-H ;
- à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'axe de la canalisation pour les cours d'eau busés antérieurement à la date d'approbation du PLU-H ;
- en cas de remise à ciel ouvert d'un ruisseau, afin de bénéficier d'un recul inférieur à 15 mètres, le demandeur devra justifier que le projet ne porte pas atteinte à la sécurité des personnes et à la pérennité des biens. Le recul minimal accepté est de 5 mètres.

Toutefois, cette règle d'implantation n'est pas imposée aux constructions, travaux ou ouvrages à destination d'équipements publics ou services publics liés à la présence des cours d'eau. Ces derniers prennent en compte les impératifs d'écoulement des eaux.

En outre, pour les autres destinations autorisées en application des parties II et III du règlement, une distance inférieure peut être admise dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la sécurité des personnes et à la pérennité des biens.

Une implantation, une emprise, une hauteur de la construction, différentes de la règle fixée par les parties II et III du règlement, ainsi que des modalités adaptées de réalisation des espaces de circulation sur le terrain, des aires de stationnement et d'aménagement des espaces libres, peuvent être appliquées à seule fin d'adapter le projet aux risques, à la vulnérabilité liée aux inondations et d'assurer un écoulement des eaux optimisé au regard du risque.

Le busage des ruisseaux est interdit quelles que soient leurs longueurs.

Les aménagements de couverture de ruisseaux sont possibles s'ils répondent cumulativement aux conditions suivantes :

- ne pas aggraver de manière conséquente le risque d'inondation : le niveau bas de l'aménagement (passerelle, ponton...) devra prévoir un rehaussement d'au moins 20cm par rapport au niveau du haut de la berge ou un rehaussement au moins au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues,
- laisser les fonds du ruisseau et les berges naturels,
- être ajouré pour laisser passer la lumière sauf impossibilité technique.

1.3.2.1.3 - Dispositions relatives aux périmètres de prévention

Les documents graphiques du règlement délimitent des périmètres de prévention variant selon l'importance de l'aléa.

a. Périmètre d'aléa fort

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli, dans les conditions définies par l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme, peut être interdite lorsque celle-ci aurait pour effet d'exposer les occupants du bâtiment ou des tiers à un risque.

Dans ces périmètres, ne sont admis que les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants, à condition d'être autorisés par les parties II et III du règlement :

- **la reconstruction** sur leur terrain d'assiette après destruction ou démolition, sans changement de destination, des constructions existantes à la date d'approbation du PLU-H, dès lors qu'elles n'engendrent pas la création d'une surface de plancher supplémentaire et dans la limite de l'emprise au sol existante avant la démolition ou la destruction.

En outre, l'autorisation peut être soumise à des prescriptions spéciales afin d'adapter le projet aux risques et à la vulnérabilité liés aux inondations, tels que l'interdiction de la reconstruction du sous-sol, l'augmentation de la cote NGF des planchers, l'aménagement du plancher bas du premier niveau habitable de la construction à une hauteur supérieure ou égale à 0,20 mètre au-dessus du niveau connu des plus hautes eaux, ou 0,50 mètre au-dessus du sol naturel dans le cas contraire ;

Toutefois, en cas de reconstruction, une implantation, une emprise, une hauteur de la construction, différentes de la règle fixée par les parties II et III du règlement, ainsi que des modalités adaptées de réalisation des espaces de circulation sur le terrain, des aires de stationnement et d'aménagement des espaces libres, peuvent être appliquées à seule fin d'adapter le projet aux risques, à la vulnérabilité liée aux inondations et d'assurer un écoulement des eaux optimisé au regard du risque.

- **l'adaptation**, la réfection des constructions et ouvrages existants à la date d'approbation du PLU-H.
- **les travaux affectant des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU-H, en ce compris les extensions mesurées, sans changement de destination, dès lors :
 - que l'emprise au sol des constructions n'est pas augmentée.
 - qu'ils sont sans effet sur le risque ou la vulnérabilité liée aux inondations, ou qu'ils contribuent à leur réduction ;
 - et qu'ils n'ont pas pour effet de créer un nouveau logement ni un niveau habitable supplémentaire. Toutefois, un niveau supplémentaire est autorisé dans le cas de constructions ne comportant qu'un rez-de-chaussée habitable (zone dite « refuge »). Dans ce cas, la hauteur maximale des constructions, fixée par les parties II et III du règlement, peut être majorée de 3 mètres.
- **le changement de destination** des constructions existantes à la date d'approbation du PLU-H, n'ayant pas pour effet de les destiner à l'habitation, dès lors qu'ils sont sans effet ou contribuent à réduire le risque ou la vulnérabilité liée aux inondations.
- **les piscines enterrées** qui présentent une hauteur au plus égale à ~~0,60~~ 0,20 mètre au-dessus du sol naturel.
- **la reconstruction à l'identique**, les travaux d'adaptation, de réfection, d'extension et les changements de destination des établissements recevant du public (ERP) existant à la date d'approbation du PLU-H doivent, à la fois :
 - ne pas entraîner un classement dans une catégorie supérieure à celle dont relève le bâtiment existant au titre de la législation des ERP ;
 - ne pas entraîner d'occupation permanente par des personnes vulnérables, s'il ne s'agit ni de reconstruction à l'identique, ni de travaux d'adaptation ou de réfection ;
 - que l'aménagement du premier plancher soit au moins à 0,20 mètre au-dessus de la cote connue des plus hautes eaux.

Ces conditions peuvent ne pas être exigées pour les parties de construction non soumises aux risques.

- **les aires de stationnement** à l'air libre liées aux constructions, travaux ou ouvrages autorisés, dès lors que leur surface au sol est aménagée avec des matériaux durablement résistants et perméables à l'eau et qu'elles ne s'accompagnent d'aucun exhaussement ou, en cas d'impossibilité technique et en l'absence de solution alternative, d'un exhaussement limité au strict besoin de leur aménagement.
- **les constructions, travaux ou ouvrages à destination agricole** y compris les serres de production ancrées dans le sol, dès lors qu'ils demeurent non fermés sur deux de leurs faces, qu'ils sont implantés dans le sens d'écoulement des eaux et ne créent pas d'obstacle à ce dernier. En outre, la distance entre les serres de production est supérieure ou égale à 5 mètres.
- **les clôtures nouvelles** ainsi que la reconstruction des clôtures existantes à la date d'approbation du PLU-H, dès lors qu'elles prennent en compte les impératifs d'écoulement des eaux, notamment par leur nature, leurs caractéristiques, leur mode d'ancrage, leurs dimensions et leur orientation.
- **les murets et clôtures pleines** sont interdits. Toutefois, cette interdiction n'est pas applicable aux murs de soutènement pour la partie d'ouvrage réservée au soutènement, dès lors qu'ils demeurent, dans la limite de leurs contraintes fonctionnelles, perméables à l'écoulement des eaux.
- **les piscines** enterrées qui présentent une hauteur au plus égale à ~~0,60~~ 0,20 mètre au-dessus du sol naturel.
- **les travaux d'entretien courants** ou confortatifs des berges et des cours d'eau (curage, nettoyage, renforcement...), à condition de ne pas entraîner une aggravation du risque d'inondation.

c. Périmètre d'aléa du quartier urbain dense

L'autorisation peut être soumise à des prescriptions spéciales ou peut être refusée si le projet ne prend pas en compte les contraintes et la vulnérabilité liées au risque d'inondation (article R111-2 du Code de l'urbanisme).

Ainsi notamment :

- **les constructions, leurs accès, leurs dessertes, les clôtures** ainsi que l'aménagement de leurs abords, prennent en compte, par leurs caractéristiques et techniques constructives, leurs dimensions et leur orientation, les impératifs d'écoulement des eaux.
- **les rampes d'accès** des garages souterrains se situent à une cote altimétrique permettant leur mise hors d'eau lors de la survenance du risque. Cette règle s'applique également en cas de reconstruction après démolition ou de travaux de restructuration ou d'aménagements conséquents de constructions existantes.
- **une implantation, une emprise, une hauteur de la construction, différentes** de la règle fixée par les parties II et III du règlement, ainsi que des modalités adaptées de réalisation des espaces de circulation sur le terrain, des aires de stationnement et d'aménagement des espaces libres peuvent être appliquées à seule fin d'adapter le projet aux risques, à la vulnérabilité liée aux inondations et d'assurer un écoulement des eaux optimisé au regard du risque.

1.3.2.2 - Périmètres de prévention des risques d'inondation par ruissellement

Les dispositions applicables varient selon que le terrain est situé en périmètre de production, sur un axe d'écoulement (ligne de collecte des eaux), ou dans un périmètre d'écoulement et d'accumulation

1.3.2.2.1 - Définitions

Outre les définitions figurant au paragraphe 1.3.2.1.1 concernant la prévention des risques d'inondation par débordement des cours d'eau non domaniaux non couverts par un PPRNi (1.3.2.1), sont également applicables les définitions suivantes :

a. Imperméabilisation Aménagements du sol réduisant sa perméabilité

Il s'agit d'une action qui concourt à augmenter la partie de l'eau qui ruisselle au détriment de la partie qui s'infiltrerait suite à des travaux (construction d'un bâti, terrasse, voirie, ...). Cela a pour conséquence d'aggraver le risque de ruissellement et donc d'inondation.

b. Période de retour

La période de retour, ou temps de retour, caractérise le temps statistique entre deux occurrences d'un événement naturel au moins d'une intensité donnée.

c. Risque d'inondation par ruissellement

Une inondation est une submersion rapide ou lente, d'une zone habituellement hors d'eau. Ce risque d'inondation est renforcé par l'imperméabilisation des sols et les pratiques culturales qui limitent l'infiltration des précipitations. Les études permettant de définir le niveau de risque ont été réalisées sur la base d'une pluie d'une période de retour de 100 ans.

d. Trop-plein d'eaux pluviales et surverses

Les trop-pleins d'eaux pluviales sont des dispositifs d'alerte et de sécurité destinés à évacuer l'excès d'eaux pluviales. Ils empêchent, par exemple, l'engorgement des tuyaux de descente des eaux pluviales ou indiquent si le système d'évacuation des eaux ne fonctionne pas correctement sur les toits plats. L'exutoire du trop-plein peut être un système d'infiltration (noe, dépression infiltrante, fossé, jardin filtrant...) sur le terrain.

Les branchements directs des trop-pleins et des surverses au réseau public sont interdits.

1.3.2.2.2 - Les périmètres de production

Il s'agit d'une zone initiant la production du ruissellement au niveau des points hauts topographiques qui n'est pas directement soumise au risque mais qui l'aggrave en favorisant le ruissellement des eaux, du fait notamment de l'imperméabilisation des sols liée à l'urbanisation.

On distingue les périmètres de production prioritaire, les périmètres de production secondaire, et les périmètres de production tertiaire.

Le temps de vidange prescrit dans ces périmètres de production ne s'applique pas aux ouvrages de récupération d'eaux pluviales destinées à une utilisation tels qu'arrosage des espaces verts, incendie.

a. Périmètres de production prioritaire

Les zones de production du ruissellement sont qualifiées de prioritaires dès lors qu'elles se situent en amont des secteurs les plus vulnérables et génèrent des apports d'eaux pluviales en direction de ces secteurs déjà bâtis.

Dans ces périmètres, un complément de stockage des eaux pluviales est mis en place.

La capacité du dispositif de gestion des eaux pluviales, permet de gérer au minimum 70 mm d'eaux pluviales par événement pluvieux (soit 70 litres/m² aménagé dans le cadre du projet) conformément à la section 6.3 du chapitre 6 de la présente partie I du règlement. Toutefois une capacité inférieure à ces 70 mm peut être admise dès lors qu'une mesure in situ fait apparaître que les aménagements et les dispositifs de gestion des eaux pluviales permettent de gérer à la parcelle au minimum une pluie de période de retour de 30 ans.

Dans tous les cas, le dispositif de stockage est dimensionné pour pouvoir se vider en un temps compris entre 24 et inférieur à 72 heures.

Les branchements directs des trop-pleins et des surverses au réseau public sont interdits.

b. Périmètre de production secondaire

Les périmètres de production sont qualifiés de secondaires dès lors qu'ils se situent en amont de secteurs ayant une vulnérabilité plus limitée et génèrent un risque de ruissellement moindre.

Dans ces périmètres, un complément de stockage des eaux pluviales est mis en place.

La capacité du dispositif de gestion des eaux pluviales, permet de gérer au minimum 55 mm d'eaux pluviales par événement pluvieux (soit 55 litres/m² aménagé dans le cadre du projet) conformément à la section 6.3 du chapitre 6 de la présente partie I du règlement. Toutefois, une capacité inférieure à ces 55 mm peut être admise dès lors qu'une mesure in situ fait apparaître que les aménagements et les dispositifs de gestion des eaux pluviales permettent de gérer à la parcelle au minimum une pluie de période de retour de 10 ans.

Dans tous les cas, le dispositif de stockage est dimensionné pour pouvoir se vider en un temps compris entre 24 et inférieur à 72 heures.

Les branchements directs des trop-pleins et des surverses au réseau public sont interdits.

c. Périmètre de production tertiaire

Les périmètres de production sont qualifiés de tertiaires dès lors qu'ils se trouvent en situation d'auto-inondation.

Dans ces périmètres un complément de stockage des eaux pluviales est mis en place.

La capacité du dispositif de gestion des eaux pluviales, permet de gérer au minimum 45 mm d'eaux pluviales par évènement pluvieux (soit 45 litres/m² aménagé dans le cadre du projet) conformément à la section 6.3 du chapitre 6 de la présente partie I du règlement. Toutefois une capacité inférieure à ces 45 mm peut être admise dès lors qu'une mesure in situ fait apparaître que les aménagements et les dispositifs de gestion des eaux pluviales permettent de gérer à la parcelle au minimum une pluie de période de retour de 5 ans.

Dans tous les cas, le dispositif de stockage est dimensionné pour pouvoir se vider en un temps ~~compris~~ entre 24 et inférieur à 72 heures.

Les branchements directs des trop-pleins et des surverses au réseau public sont interdits.

1.3.2.2.3 - Les axes d'écoulement

Les axes d'écoulement sont constitués par des lignes de collecte des eaux qui s'écoulent en surface et rejoignent les points bas topographiques. Les axes d'écoulement peuvent être prioritaires, de vigilance ou artificiels. Les axes artificiels sont des routes.

Les représentations des axes d'écoulement sur les documents graphiques du règlement figurant sous la légende « les périmètres de risques » ont une valeur indicative et doivent être comparées à la réalité physique et topographique constatée sur le terrain pour en définir le tracé, l'emprise et les caractéristiques.

Dès lors qu'à l'occasion de l'étude du projet des différences significatives entre les caractéristiques graphiques du règlement et celles constatées « in situ » apparaissent, seules ces dernières prévalent pour permettre l'adaptation du projet au site.

a. Règles générales applicables à l'ensemble des axes d'écoulement

En présence de tout axe, les écoulements naturels sont pris en considération par les projets de construction ou d'aménagement conformément au paragraphe « b » ci-après et suivants.

Les clôtures nouvelles ainsi que la reconstruction de clôtures existantes à la date d'approbation du PLU-H prennent en compte les impératifs d'écoulement des eaux notamment par leur nature, leurs caractéristiques, leur mode d'ancrage, leurs dimensions et leur orientation. Ne sont pas admis les dispositifs pleins tels que muret, clôture pleine, dès lors qu'ils font obstacle à l'écoulement préférentiel des eaux.

L'aménagement d'ouvrages de franchissement nécessaires au projet, ne doit pas aggraver la vulnérabilité du projet et l'aléa à l'aval du projet.

- **Axes d'écoulement artificiels**

Il s'agit des routes constituant des axes préférentiels d'écoulement susceptibles de recueillir plus de 15 cm d'eau.

Les accès des constructions nouvelles y compris les rampes vers des garages souterrains, sont situés à 0,20 mètre, au moins, au-dessus du niveau de la chaussée. Cette règle s'applique également en cas de reconstruction après démolition ou de travaux de restructuration ou d'aménagements conséquents de constructions existantes. Cette règle peut ne pas être appliquée en cas de réalisation d'ouvrages ou tout autre dispositif permettant la mise hors d'eau des constructions (aménagement interne ou externe au bâtiment adapté par leur nature ou leur configuration au risque, mise en place de batardeau, porte de garage étanche ...).

L'attention du demandeur est attirée sur les contraintes pouvant résulter de la présence et de la proximité de ces axes au regard de la nature et des caractéristiques du projet.

- **Axes de vigilance**

Il s'agit des lignes de collecte des eaux où les pentes sont moindres, la vitesse de ruissellement étant donc réduite. Ces axes comprennent également les routes susceptibles de recueillir moins de 15 cm d'eau.

Les accès des constructions nouvelles y compris les rampes vers des garages souterrains, sont situés à 0,20 mètre, au moins, au-dessus du niveau de la chaussée ou du sol avant travaux. Cette règle s'applique également en cas de reconstruction après démolition ou de travaux de restructuration ou d'aménagements conséquents de constructions existantes. Cette règle peut ne pas être appliquée en cas de réalisation d'ouvrages ou tout autre dispositif permettant la mise hors d'eau des constructions (aménagement interne ou externe au bâtiment adapté par leur nature ou leur configuration au risque, mise en place de batardeau, porte de garage étanche...).

L'attention du demandeur est attirée sur les contraintes pouvant résulter de la présence et de la proximité de ces axes au regard de la nature et des caractéristiques du projet.

1.3.2.2.4 - Périmètres d'écoulement et d'accumulation

Les périmètres d'écoulement **et** d'accumulation prioritaires recouvrent les secteurs géographiques importants pour la gestion de la ressource en eau et la prévention des risques d'inondation. Ils peuvent abriter une faune et flore particulières qu'il convient de préserver.

Les périmètres d'écoulement **ou** d'accumulation secondaires présentent un enjeu moindre par rapport aux zones prioritaires, mais justifient toutefois l'édiction de dispositions qui leur sont propres.

a. Périmètres d'écoulement et d'accumulation prioritaires

Dans les périmètres d'écoulement et d'accumulation prioritaires, à condition d'être autorisés par les parties II et III du règlement, en prenant par ailleurs en compte la sensibilité écologique du milieu, **ne sont admis que** :

- **les constructions, travaux ou ouvrages relatifs aux équipements d'intérêt collectif** et services publics, rendus indispensables pour la gestion du risque notamment les ouvrages de gestion des eaux pluviales.

b. Périmètres d'écoulement ou d'accumulation secondaires***Périmètres d'écoulement secondaires***

Les constructions, travaux, ouvrages et les clôtures prennent en compte les impératifs d'écoulement des eaux par leur nature, leurs caractéristiques et techniques constructives, leurs dimensions, en considération notamment de leur orientation ainsi que l'aménagement de leurs abords.

Une implantation, une emprise, une hauteur de la construction, différentes de la règle fixée par les parties II et III du règlement, ainsi que des modalités adaptées de réalisation des espaces de circulation sur le terrain, des aires de stationnement et d'aménagement des espaces libres, peuvent être appliquées à seule fin d'adapter le projet aux risques, à la vulnérabilité liée aux inondations et d'assurer un écoulement des eaux optimisé au regard du risque.

Les accès des constructions nouvelles, y compris les rampes vers des garages souterrains, sont situés à 0,20 mètre au moins au-dessus du niveau de la chaussée ou du sol avant travaux. Cette règle s'applique également en cas de reconstruction après démolition ou de travaux de restructuration ou d'aménagements conséquents de constructions existantes. Cette règle peut ne pas être appliquée en cas de réalisation d'ouvrages ou tout autre dispositif adapté permettant la mise hors d'eau des constructions (aménagement interne ou externe au bâtiment adapté par leur nature ou leur configuration au risque, mise en place de batardeau, porte de garage étanche, ...).

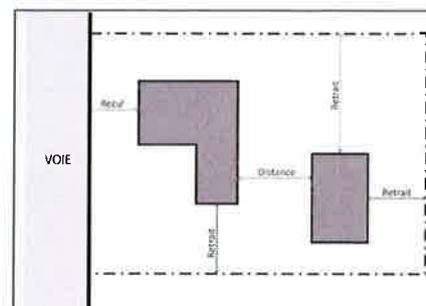
Périmètres d'accumulation secondaires

~~Les accès des constructions y compris les rampes vers des garages souterrains sont situés à 0,20 mètre au moins au-dessus du niveau de la chaussée. Cette règle s'applique également en cas de reconstruction après démolition ou de travaux de restructuration ou d'aménagements conséquents de constructions existantes. Cette règle peut ne pas être appliquée en cas de réalisation d'ouvrages ou de tout autre dispositif adapté permettant la mise hors d'eau des constructions (aménagement interne ou externe au bâtiment adapté par leur nature ou leur configuration au risque, mise en place de batardeau, porte de garage étanche, ...).~~

2.1.2 - Modalités de calcul du recul

Le recul est la distance, mesurée horizontalement en tout point de la façade de la construction, la séparant du point le plus proche, selon le cas :

- de la limite de référence ;
- du côté interne de la marge de recul délimitée par les documents graphiques du règlement.



Pour le calcul du recul, ne sont pas pris en compte :

- les débords de toiture, les balcons, les oriels et les marquises, dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 1,10 mètre, par rapport au nu général de la façade ;
- les éléments architecturaux ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres), dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre, par rapport au nu général de la façade ;
- les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre, par rapport au nu général de la façade ;
- les terrasses commerciales couvertes en rez-de-chaussée ;
- les niveaux en attique.

2.1.3 - Champ d'application

a. Premier rang

Les constructions de premier rang par rapport à la limite de référence sont celles qui sont implantées :

- soit sur cette limite ;
- soit en recul par rapport à cette limite, à la condition qu'aucune construction principale ne puisse s'interposer entre elles et cette limite.

b. Second rang

Les constructions de second rang sont :

- lorsque le terrain est bordé par une limite de référence, celles qui sont situées à l'arrière d'une construction de premier rang implantée sur le même terrain, et qui ne lui sont pas contigües ;
- lorsque le terrain n'est pas bordé par une limite de référence, celles qui sont situées sur ce terrain.

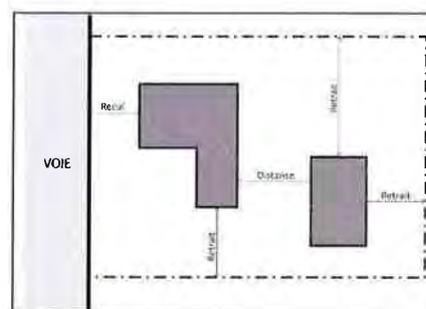
Les dispositions du règlement relatives à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies ne leur sont pas applicables.

Lorsque la qualification de limite latérale ou de fonds de terrain ne peut être déterminée du fait, notamment, de sa localisation tel qu'un terrain sans contact avec une limite de référence :

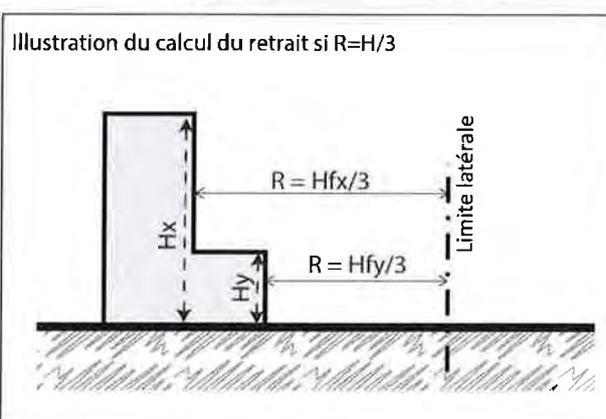
- les règles de retrait opposables aux limites séparatives latérales s'appliquent à l'ensemble des limites du terrain à l'exception de l'une d'elle, pour laquelle la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites de fonds de terrain est respectée ;
- dans le cas général, la limite séparative la plus éloignée et opposée à la limite de référence déclenche la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites de fonds de terrain.

2.2.2 - Modalités de calcul et champ d'application du retrait

Le retrait est la distance, mesurée horizontalement entre tous les points de la façade de la construction et ceux correspondant à la projection verticale d'une limite séparative, qui sont situés à la même altimétrie.



Lorsque la valeur du retrait est exprimée proportionnellement à la hauteur de la construction, il y a lieu de prendre en considération la hauteur de façade (H_f).



Pour le calcul du retrait, ne sont pas pris en compte :

- les débords de toiture, les balcons, les oriels et les marquises, dont la profondeur est inférieure ou égale à ~~0,80~~ 1,10 mètre, par rapport au nu général de la façade ;
- les éléments architecturaux ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres), dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre, par rapport au nu général de la façade ;
- les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire dont la profondeur est inférieure ou égale, par rapport au nu général de la façade, à 0,80 mètre lorsqu'ils sont implantés au niveau du plancher haut du dernier niveau situé avant le VETC, à 0,40 mètres lorsqu'ils sont implantés à tout autre niveau ;

Pour le calcul de cette distance, ne sont pas pris en compte :

- les débords de toiture, les balcons, les oriels et les marquises, dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 1,10 mètre, par rapport au nu général de la façade ;
- les éléments architecturaux ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres), dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre, par rapport au nu général de la façade ;
- les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire dont la profondeur est inférieure ou égale, par rapport au nu général de la façade, à 0,80 mètre lorsqu'ils sont implantés au niveau du plancher haut du dernier niveau situé avant le VETC, à 0,40 mètre lorsqu'ils sont implantés à tout autre niveau ;
- les parties de constructions totalement ou partiellement enterrées, affectées au stationnement ou à des locaux techniques, dont la hauteur est inférieure ou égale à 1,20 mètre, par rapport au niveau du sol naturel ;
- les autres parties de construction dont la hauteur est au plus égale à 0,60 mètre par rapport au niveau du sol naturel.

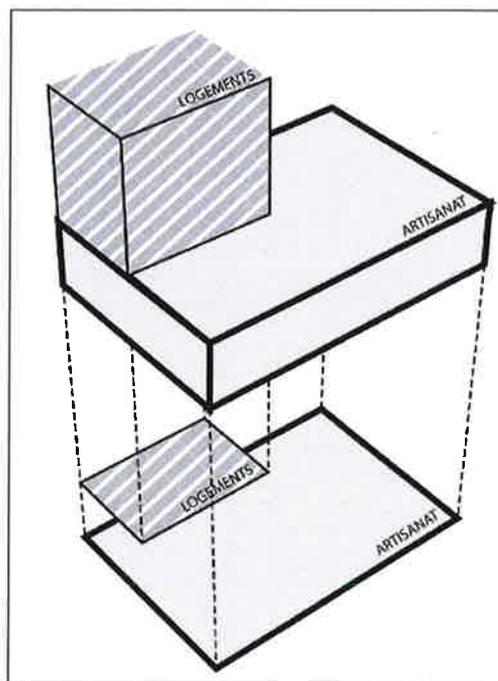
2.4 - emprise au sol des constructions

2.4.1 - Définition

a. Coefficient d'emprise au sol des constructions (CES)

Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre l'emprise au sol des constructions et la superficie du terrain, ou partie de terrain, sur lequel elles sont édifiées. Ce coefficient peut être différencié, notamment, selon la destination ou la sous-destination de la construction.

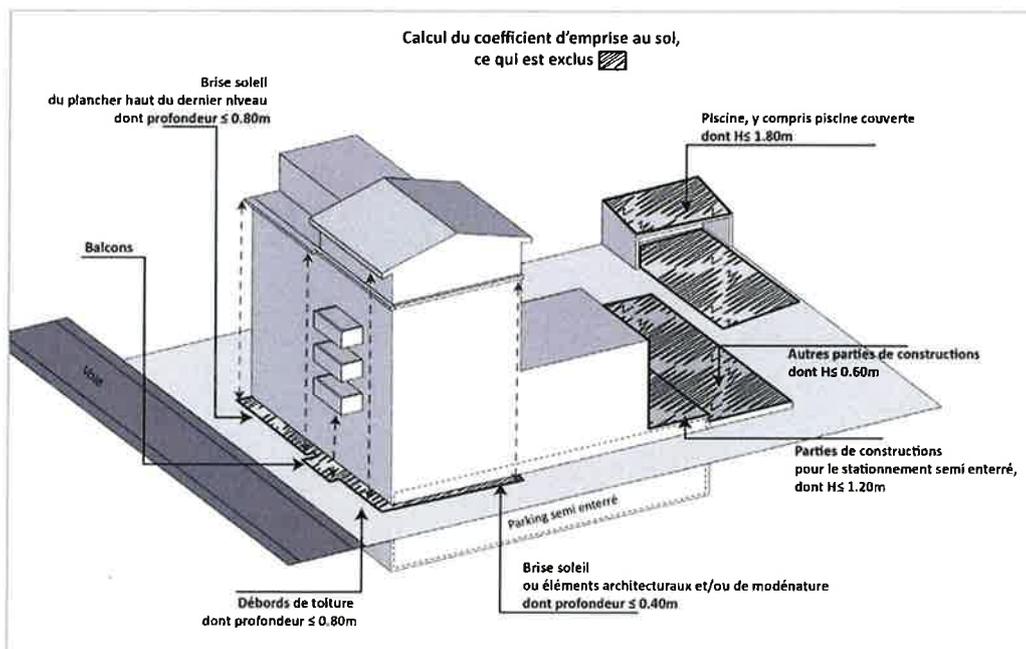
Le coefficient d'emprise au sol peut être écrit ou graphique et être différencié dans les bandes de constructibilité principale et secondaire.



2.4.2 - Modalités de calcul et champ d'application de l'emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est définie par la surface représentant la projection verticale du volume de l'ensemble des constructions. Pour son calcul, ne sont pas pris en compte :

- les débords de toiture, les oriel, les marquises dont la profondeur est au plus égale à 0,80 1,10 mètre, par rapport au nu général de la façade ;
- les éléments architecturaux ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres), dont la profondeur est au plus égale à 0,40 mètre par rapport au nu général de la façade ;
- les balcons ;
- les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire dont la profondeur est inférieure ou égale, par rapport au nu général de la façade, à 0,80 mètre lorsqu'ils sont implantés au niveau du plancher haut du dernier niveau situé avant le VETC, à 0,40 mètre lorsqu'ils sont implantés à tout autre niveau ;
- les parties de construction totalement ou partiellement enterrées, affectées au stationnement ou à des locaux techniques, dont la hauteur est inférieure ou égale à 1,20 mètre, par rapport au niveau du sol naturel ;
- les autres parties de construction dont la hauteur est au plus égale à 0,60 mètre par rapport au niveau du sol naturel ;
- les piscines, y compris les piscines couvertes dont la couverture, fixe ou mobile, présente une hauteur au plus égale à 1,80 mètre.



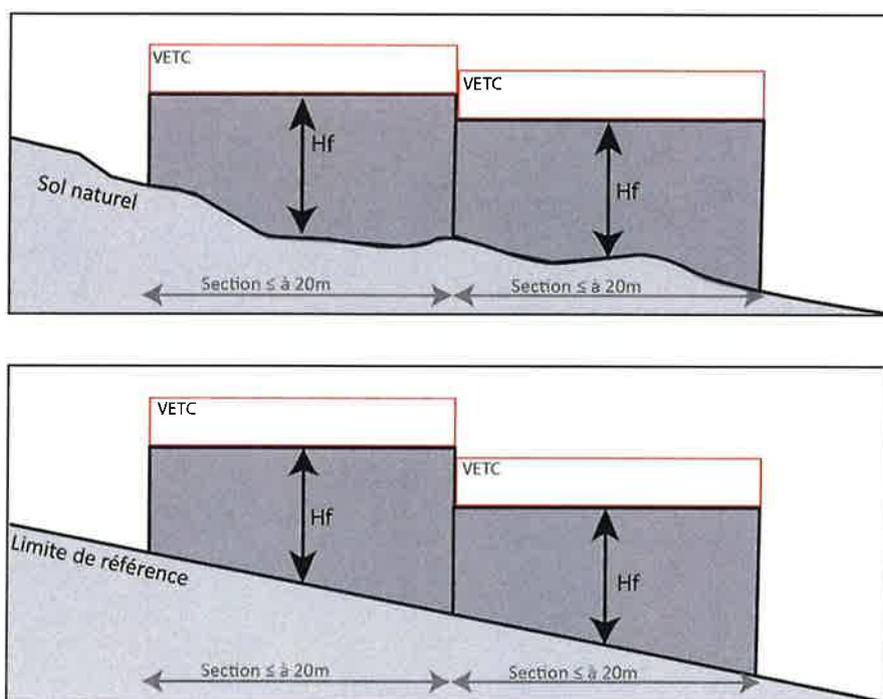
2.5.2.2 - Définition et modalités de calcul de la hauteur de façade

La hauteur de façade des constructions est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point de référence bas et le point de référence haut de la façade.

Cette mesure s'effectue en tout point de la façade.

Toutefois, lorsque le terrain ou la limite de référence est en pente, la hauteur de la façade d'une construction est mesurée uniquement au milieu de sections de façades dont la longueur n'excède pas 20 mètres.

En présence d'un terrain en pente ainsi qu'en cas de pluralité de pentes sur le même terrain, le choix de la seule façade servant de référence pour le calcul de la hauteur de façade tient compte des objectifs d'insertion paysagère de la construction dans le site et des caractéristiques, de la séquence urbaine au sein duquel la construction se développe.



2.5.2.2.1 - Point de référence bas de la mesure de la hauteur de façade des constructions

Le point de référence bas de la mesure de la hauteur de façade d'une construction est situé :

- au niveau altimétrique de la limite de référence, au niveau du trottoir ou à défaut celui de la chaussée, pour les constructions dont le nu général de la façade est implanté à 5 mètres maximum par rapport à la limite de référence ;
- au niveau du sol naturel, pour les constructions dont le nu général de la façade faisant face à la limite de référence est implantée à plus de 5 mètres de cette limite. Le sol naturel correspond au niveau du sol du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, à défaut de disposition graphique sur le "plan des hauteurs" et en l'absence de règle écrite fixant une hauteur de façade maximale dans le règlement de zone, la hauteur de façade maximale des constructions applicable dépend de la largeur de la voie ou de l'emprise de l'espace public faisant face à la limite de référence*, selon les dispositions suivantes, sans pouvoir excéder la hauteur définie pour la bande de constructibilité secondaire :

Largeur de la voie ou de l'emprise faisant face à la <i>limite de référence*</i>	<i>Hauteur de façade*</i> des constructions implantées dans la bande de constructibilité principale ou de <i>premier rang *</i>
≤ 9 mètres	7 mètres
9,01 à 11 mètres	10 mètres
11,01 à 13 mètres	13 mètres
13,01 à 16 mètres	16 mètres
16,01 à 19 mètres	19 mètres
19,01 à 22 mètres	22 mètres
≥ 22 mètres	25 mètres

2.5.2.3.2 - Règle particulière pour les constructions à destination de bureau ou d'industrie

Les constructions à destination principale de bureau ou d'industrie dont la hauteur est régie par le « plan des hauteurs », peuvent bénéficier d'une hauteur de façade augmentée de trois mètres, par rapport à celle fixée par ledit plan, sans toutefois aboutir à la réalisation d'un niveau supplémentaire par rapport au nombre de niveaux réalisables en application des dispositions fixées ci-après (2.5.3).

2.5.3 - Niveaux de constructions

2.5.3.1 - Hauteur des niveaux de construction

Un niveau est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher haut qui lui est immédiatement supérieur. Lorsque le dernier niveau n'est pas surmonté par un VETC, le dessus du plancher haut correspond au-dessus de la dalle brute.

La hauteur d'un niveau de construction se mesure verticalement du dessus du plancher bas au-dessus du plancher haut immédiatement supérieur.

Hors VETC, chaque niveau de construction comportant de la surface de plancher présente une hauteur minimale de 2,75 mètres, sauf règle différente prévue par la partie II ou la partie III du règlement. Toutefois, une hauteur de 3 m maximum est privilégiée ; la hauteur de façade peut être alors dépassée sans toutefois aboutir à la réalisation d'un niveau supplémentaire par rapport au nombre de niveaux réalisables en application des dispositions fixées par l'alinéa précédent du présent paragraphe.

Le rez-de-chaussée est le premier niveau d'une construction.

Tout niveau situé en dessous du rez-de-chaussée est principalement destiné aux garages, aux caves et aux locaux techniques.

Le dessus du plancher bas du rez-de-chaussée des constructions est, à l'exception des cas visés aux alinéas suivants, situé à une hauteur comprise entre le point de référence bas de la mesure de la hauteur de la façade de la construction, et un autre point situé 1,20 mètre au-dessus de ce point.

Le dessus du plancher bas du rez-de-chaussée des constructions destinées au commerce et aux activités de service, qui sont situées dans la bande de constructibilité principale ou en premier rang, et qui sont concernées par l'application d'un linéaire commercial ou artisanal ou d'un linéaire toutes activités, est situé au niveau du point bas de la mesure de la hauteur de la façade de la construction.

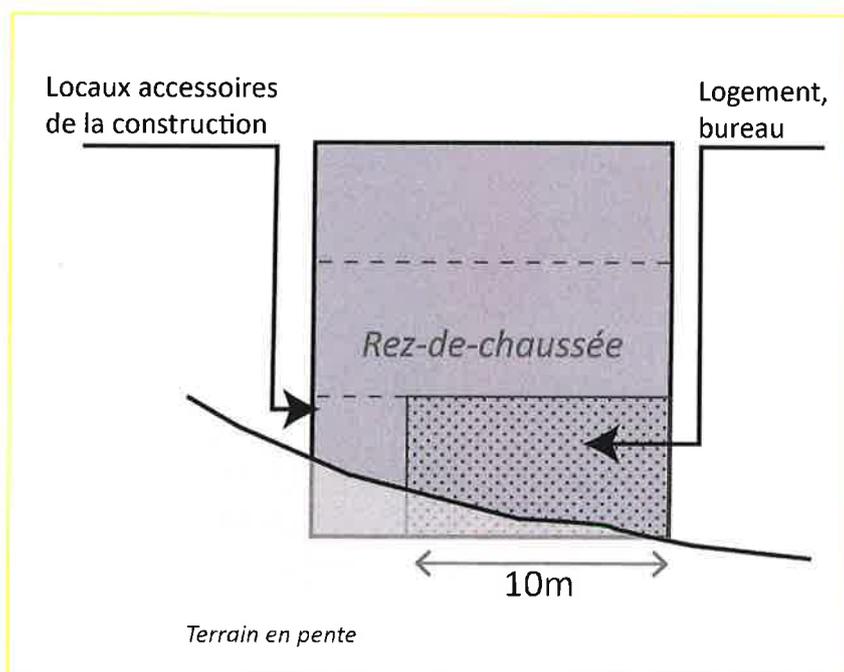
Toutefois, les dispositions des deux alinéas ci-avant peuvent être adaptées :

- soit dans le cas d'une topographie particulière du terrain ;
- soit pour prendre en compte les obligations de la réglementation technique relative à l'accès du cadre bâti aux personnes handicapées.

2.5.3.2 - Règle particulière applicable dans le cas d'un terrain en pente, ~~situé en contrebas des emprises publiques et voies~~

Dans ce cas, et pour les constructions destinées à l'habitation et au bureau, il est possible de réaliser un niveau de construction, en-dessous du niveau du rez-de-chaussée, en sus des éventuels locaux accessoires de la construction, sans toutefois que la profondeur de ce niveau supplémentaire ne puisse excéder 10 mètres par rapport au nu général de la façade située en aval de la construction.

Pour les constructions ayant une autre destination, un ou plusieurs niveaux supplémentaires peuvent être réalisés en-dessous du niveau du rez-de-chaussée.



2.5.4 - Volume enveloppe de toiture et de couronnement (VETC)

2.5.4.1 - Définitions

a. Attique

Au sens du présent règlement, l'attique constitue le niveau supérieur d'une construction développant une surface de plancher moindre que celle des étages courants inférieurs et dont l'une au moins des façades est en recul par rapport au nu général d'une façade principale **généralement** par application du 2.5.4.4 du règlement, **en principe** celle sur voie. Un attique peut s'inscrire, au sens du présent règlement, dans les VETC hauts et intermédiaires.

b. VETC

Le volume enveloppe de toiture et de couronnement (VETC) correspond à la partie de la construction située au-dessus du point haut de la mesure de la hauteur de sa façade **occupant tout ou partie de ce volume, dans les conditions fixées par le ch. 2.5.4.2 ci-dessous.**

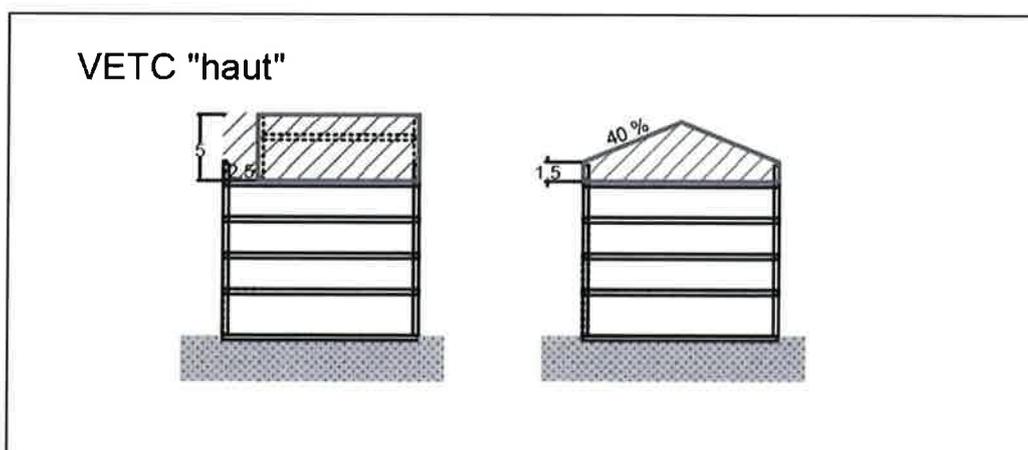
2.5.4.2 - Les trois types de VETC

Le ou les VETC applicable(s) sont définis par la partie II du règlement, au sein des catégories suivantes :

2.5.4.2.1 - VETC haut

La hauteur maximale de ce VETC est :

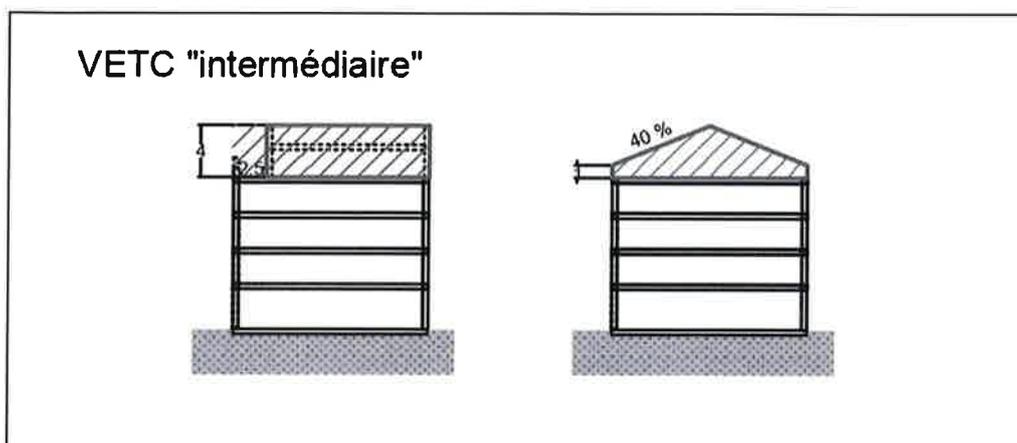
- soit de 5 mètres. Dans ce cas, il forme ainsi un niveau en attique **au sens du a) ci-dessus.**
- **soit constituée par le volume déterminé par deux pentes de 40 % prenant appui sur un pied droit d'1,50 mètre, prenant lui-même naissance au point haut de la mesure de la hauteur de façade de la construction ; le recul imposé par application du 2.5.4.4 du présent paragraphe ne lui est pas applicable.**



2.5.4.2.2 - VETC intermédiaire

La hauteur maximale de ce VETC est :

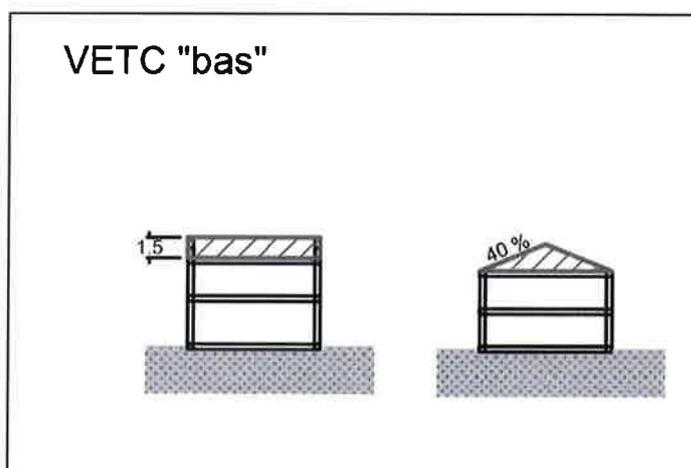
- soit de 4 mètres. Dans ce cas, il forme ainsi un niveau en attique **au sens du a) ci-dessus.**
- soit constituée par le volume déterminé par deux pentes de 40 % prenant appui sur un pied droit d'un mètre, prenant lui-même naissance au point haut de la mesure de la hauteur de façade de la construction ; **le recul imposé par application du 2.5.4.4 du présent paragraphe ne lui est pas applicable.**



2.5.4.2.3 - VETC bas

La hauteur maximale de ce VETC est :

- soit d'1,50 mètre ;
- soit constituée par le volume déterminé par deux pentes de 40 % prenant naissance au point haut de la mesure de la hauteur de façade de la construction.



2.5.4.3 - Règles applicables à l'ensemble des VETC

Sont intégrés à l'intérieur du VETC :

- les acrotères ;
- tous les locaux et installations techniques, y compris ceux liés à la sécurité des personnes, et les systèmes nécessaires à la production d'énergie à partir de sources renouvelables à l'exception de celles visées au paragraphe ci-après, les équipements de récupération des eaux de pluie et les pompes à chaleur.

Seuls peuvent être implantés, dans le respect des dispositions du chapitre 4 de la partie II du règlement, à une hauteur supérieure à la hauteur maximale du VETC :

- les souches de cheminées ;
- les systèmes strictement nécessaires, au sens des dispositions de l'article L 111-16 du Code de l'urbanisme, à la production d'énergie renouvelable à partir du vent ~~et correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants du bâtiment~~, sous réserve d'une insertion architecturale qualitative ;
- les ouvrages, installations, systèmes et tous autres dispositifs strictement nécessaires à la réalisation et à l'usage de toitures végétalisées (notamment les systèmes de stockage/récupération des eaux pluviales, refuges à oiseaux, composteurs, constructions nécessaires au stockage de matériel et outils) sous réserve d'une insertion discrète et qualitative compte tenu de leur nature, à l'environnement bâti ;
- les installations nécessaires au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public dont la nature impose une telle localisation.

Le VETC ne peut comprendre dans le volume qu'il délimite qu'un seul niveau habitable, incluant le cas échéant une mezzanine, dès lors que cette dernière n'a pas d'incidence sur la composition de la façade.

2.5.4.4 - Règles applicables au VETC haut et au VETC intermédiaire

Sauf disposition contraire dans la partie II ou de la partie III du règlement, lorsque le VETC forme un niveau en attique, il est implanté avec un recul d'au moins 2,50 mètres par rapport au nu général de la façade de la construction faisant face à la limite de référence. Cet espace de recul peut accueillir des acrotères et des dispositifs architecturaux, dès lors qu'ils accompagnent la conception du VETC.

Toutefois, dès lors que la hauteur de façade des constructions est réglementée par le "plan des hauteurs", une valeur différente de recul de l'attique peut être appliquée, ou un retrait de l'attique par rapport à une autre façade de la construction peut être mis en œuvre, afin, selon les situations rencontrées, de :

- prendre en compte les caractéristiques des constructions avoisinantes ou de la séquence urbaine environnant le projet ;
- privilégier une orientation bénéfique au confort des occupants, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et de son insertion dans le tissu urbain environnant ;
- favoriser une diversification de l'expression architecturale en évitant corrélativement l'uniformité, tout en prenant en considération les éléments caractérisant une cohérence d'ensemble des tissus dans lequel s'insère le projet.

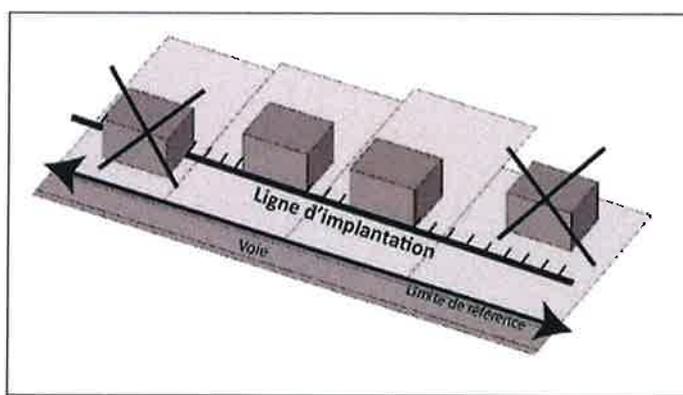
2.6.3 - Espace non aedificandi

Dans les espaces non aedificandi délimités par les documents graphiques du règlement, aucune construction (y compris les constructions en sous-sol) n'est autorisée à l'exception des clôtures et des réseaux.

2.6.4 - Ligne d'implantation

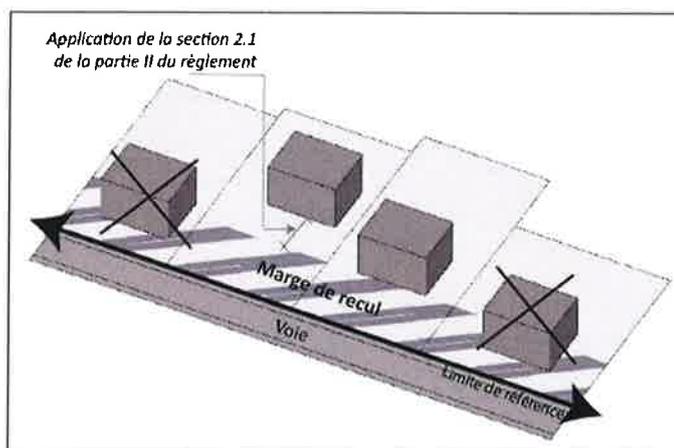
Sur les terrains faisant l'objet d'une ligne d'implantation figurant aux documents graphiques du règlement, le nu général de la façade principale des constructions ainsi que les sous-sols sont implantés sur cette ligne.

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de reculs ponctuels de la façade de la construction, en implantation ou en élévation, pour répondre à des motifs de composition architecturale.



2.6.5 - Marge de recul

L'espace constitué par la marge de recul est en pleine terre, à l'exception des espaces de circulation ainsi que les canalisations drains (à l'exception des puits d'infiltration), lignes ou câbles situés sous leur emprise, des ouvrages d'infrastructure publique, ainsi que les outillages, équipements ou installations techniques directement liés à leur fonctionnement et à leur exploitation, murs de soutènement ou enrochements. Toute construction, est interdite dans les marges de recul délimitées par les documents graphiques du règlement, à l'exception des clôtures, ainsi que les éléments de construction non pris en compte dans le calcul du recul.



CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE

3.1 - Définitions, champ d'application et modalités de calcul

3.1.1 - Coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre (CPT) est le rapport entre la surface constituée de pleine terre et la superficie totale du terrain.

Le coefficient de pleine terre peut être écrit ou graphique et être différencié selon les bandes de constructibilité.

Le coefficient de pleine terre ne s'applique qu'aux terrains présentant une superficie supérieure à 300 m², à la date d'approbation du PLU-H.

Il ne peut être exigé un coefficient de pleine terre supérieur à 10 % lorsque les terrains existants à la date d'approbation du PLU-H présentent une superficie supérieure à 300 m² et inférieure ou égale à 600 m².

Ces modalités d'application du coefficient de pleine terre prévues aux deux alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les zones URi1 et URi2.

Coefficient de pleine terre et application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme

Dans le cadre 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, le coefficient de pleine terre est mutualisé à l'échelle de l'opération d'ensemble.

Toutefois, dès lors que des valeurs réglementaires, écrites ou graphiques, différentes de coefficient de pleine terre sont fixées dans le périmètre d'une même opération d'ensemble, la mutualisation n'est possible qu'au sein de chacun des secteurs en application de son propre coefficient de pleine terre.

En outre, en présence d'une délimitation d'espace de pleine terre (DEPT) dans l'emprise de l'opération, les dispositions réglementaires propres à ce dispositif sont respectées.

3.1.2 - Pleine terre

La pleine terre est constituée d'un espace végétalisé, ne pouvant comporter ~~dans son sous-sol~~ que :

a) dans son sous-sol :

- des canalisations, drains, lignes ou câbles ;
- des ouvrages d'infrastructure publique, ainsi que les outillages, équipements ou installations techniques directement liés à leur fonctionnement et à leur exploitation ;
- des murs de soutènement et enrochements ;

b) en sa surface :

- des composteurs ;

La surface totale en pleine terre est réalisée :

- d'un seul tenant pour au moins ses deux tiers. Toutefois, alors même qu'ils ne sont pas comptabilisés dans la surface de pleine terre, les cheminements piétons ne sont pas considérés comme constituant une interruption dudit tenant, dès lors qu'ils sont réalisés avec des matériaux assurant la perméabilité de leur emprise ;
- et chacune de ses parties présente une largeur minimale de 4 mètres, pouvant intégrer des cheminements piétons, dès lors qu'ils sont réalisés avec des matériaux assurant la perméabilité de leur emprise, sauf en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU-H.

La référence de la règle ci-avant est la surface de pleine terre issue de l'application exclusive du coefficient de pleine terre fixé au chapitre 3 paragraphe 3.2.1 du règlement de la zone considérée. En revanche, dans la zone URm2, à l'exception des secteurs de cette zone, seul est pris en considération le coefficient de pleine terre graphique.

En outre, les espaces de pleine terre constituent des éléments structurants de la composition d'ensemble du projet.

3.1.3 - Espaces libres

Les espaces libres du terrain correspondent à la partie de sa superficie qui n'est pas occupée par l'emprise au sol des constructions.

3.1.4 - Espaces communs à dominante végétale des opérations d'ensemble

Les espaces communs à dominante végétale réalisés, dans le cadre d'opérations d'ensemble, conformément à la règle d'urbanisme applicable à l'opération considérée lors de l'autorisation de lotir ou d'aménager, sont protégés et mis en valeur.

3.1.5 - Substrat fertile

De manière générale, le substrat fertile se présente soit sous forme d'une terre végétale (norme NF U 44-551), soit d'une terre reconstituée, qui doit présenter un faible taux d'éléments grossiers (moins de 20 % de graviers ou pierres), un équilibre de leur texture (proportion d'argile de limon et de sable), et un taux de matière organique compris entre 3 et 10 %. Ce substrat vivant est propice au développement des végétaux.

3.1.6 - Toitures* et façades* végétalisées

3.1.6.1 - Toitures* végétalisées

Les toitures* végétalisées comprennent au minimum 40 cm de substrat fertile*, non compris le complexe drainant et filtrant et la couche d'étanchéité et d'isolation. En outre, cette épaisseur de substrat peut être supérieure sur tout ou partie de la toiture* si les éléments végétaux choisis dans le projet paysager l'exigent (implantation d'arbustes ou de petits arbres).

3.1.6.2 - Façades* végétalisées

Les façades* végétalisées sont préférentiellement recouvertes par des plantes grimpantes plantées en pleine terre au pied de la façade* plutôt que par des végétaux posés sur un support artificiel.

5.2.3 - Règle générale

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, usages des sols et natures d'activités est assuré en dehors des voies publiques, et réalisé sur le terrain de l'opération ou son environnement immédiat dans les conditions et selon les modalités définies ci-après.

5.2.3.1 - Normes quantitatives

Les normes de stationnement fixées ci-après sont applicables dans toutes les zones. Toutefois, en zone UPr, des normes règlementaires différentes peuvent être édictées et reportées dans le document propre à une orientation d'aménagement et de programmation.

5.2.3.1.1 - Normes relatives au stationnement des véhicules automobiles

a. Constructions à destination d'habitation

Le nombre de places de stationnement exigé est déterminé en fonction de la surface de plancher et du nombre de logements ou de chambres développés par le projet.

Toutefois, nonobstant les dispositions du tableau ci-après, il ne peut être exigé plus de deux places par logement.

Pour la sous destination d'hébergement :

- un logement équivaut à trois chambres,
- un studio équivaut à une chambre.

Logement autre que logement social

Secteurs de stationnement	Aa et Ab	B	C	Da	Dab et Db	Dc	E
Norme minimale	1 place pour 115 m² 690 m ² (Aa) et 230 m ² (Ab) de SDP, avec un minimum de 0,1 (Aa) et 0,3 (Ab) 0,6 place par logement	1 place pour 75 m² 135 m ² de SDP, avec un minimum de 0,9 0,6 place par logement	1 place pour 65 m² 108 m ² de SDP, avec un minimum d'une de 0,7 place par logement	1 place pour 55 m ² de SDP, avec un minimum d'une place par logement	1 place pour 60 m ² de SDP, avec un minimum d'une place par logement	1 place pour 55 m ² de SDP, avec un minimum d'une place par logement	1 place pour 45 m ² de SDP, avec un minimum de 1,3 place par logement 1 place supplémentaire visiteurs pour 10 logements

Logement social

Secteurs de stationnement	Aa et Ab	B	C	Da, Dab et Db	Dc	E
Norme minimale	0,5 0,1 place (Aa) et 0,3 place (Ab) par logement	0,5 0,4 place par logement	0,5 place par logement	0,5 place par logement	0,6 place par logement	- 0,8 place par logement, - 1 place supplémentaire visiteurs pour 10 logements, dans la limite du plafond légal

Hébergement autre qu'hébergement social

Secteurs de stationnement	Aa et Ab	B	C	Da, Dab, Db et Dc	E
Norme minimale	Non réglementé	1 place pour 7 chambres Non réglementé	1 place pour 6 10 chambres	1 place pour 6 8 chambres	1 place pour 4 chambres

Hébergement social

Secteurs de stationnement	Aa et Ab	B	C	Da, Dab, Db et Dc	E
Norme minimale	Non réglementé	Non réglementé	1 place pour 10 chambres Non réglementé	1 place pour 6 chambres Non réglementé	1 place pour 4 chambres

b. Constructions à destination de bureau

Pour cette destination de construction, sont fixés, en fonction de la surface de plancher (SDP), à la fois un nombre minimal et un nombre maximal de places de stationnement qu'il convient de ne pas dépasser.

Secteurs de stationnement	Aa et Ab	B	C	Da et Dab	Db	Dc	E
Norme minimale	1 place pour 250 m ² de SDP Non réglementé	1 place pour 160 m ² de SDP Non réglementé	1 place pour 120 m ² 170 m ² de SDP	1 place pour 100 m ² de SDP	1 place pour 80 m ² de SDP	1 place pour 70 m ² de SDP	1 place pour 50 m ² de SDP
Norme maximale à ne pas dépasser	1 place pour 400 m ² 500 m ² (Aa) et 250 m ² (Ab) de SDP	1 place pour 70 m ² 135 m ² de SDP	1 place pour 60 m ² 80 m ² de SDP	1 place pour 50 m ² de SDP	Non réglementé	non réglementé	non réglementé

c. Constructions destinées au commerce de détail, artisanat destiné principalement à la vente de biens ou services, restauration et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Le nombre de places de stationnement exigé est déterminé, pour chaque unité d'activités susvisées, en additionnant les résultats bruts produits par l'application de la norme fixée pour chaque tranche de surface de plancher comprise dans la surface de plancher totale du projet, telle que figurant dans le tableau ci-après.

Secteurs de stationnement	Aa et Ab	B	C	Da, Dab, Db et Dc	E
Norme minimale applicable pour la tranche de SDP inférieure à 500 m ²	1 place Non réglementé	1 place Non réglementé	1 place Non réglementé	1 place	1 place pour 100 m ² de SDP
Norme minimale applicable pour la tranche de SDP égale ou supérieure à 500 m ² et inférieure à 2.000 m ²	1 place pour 70 m ² de SDP Non réglementé	1 place pour 67 m ² de SDP Non réglementé	1 place pour 63 m ² 80 m ² de SDP	1 place pour 60 m ² de SDP	1 place pour 56 m ² de SDP
Norme minimale applicable pour la tranche de SDP égale ou supérieure à 2.000 m ²	1 place pour 60 m ² de SDP Non réglementé	1 place pour 56 m ² de SDP Non réglementé	1 place pour 53 m ² 70 m ² de SDP	1 place pour 50 m ² de SDP	1 place pour 43 m ² de SDP

Exemple : Pour un projet de 2.500 m² de SDP situé en secteur ~~B-Da~~, le nombre minimal de places exigé est le suivant : $1 + (1.500 / 67 - 60) + (500 / 56 - 50) = 32,32$, soit ~~32~~ 36 places.

d. Constructions à destination d'industrie, d'entrepôt, de commerce de gros ou d'artisanat autre que celui mentionné au "c" ci-avant

Le nombre de places de stationnement exigé est déterminé en fonction de la surface de plancher.

Secteurs de stationnement	Aa et Ab	B	C	Da et Dab	Db	Dc et E
Norme minimale	1 place pour 300 m ² de SDP Non réglementé	1 place pour 250 m ² de SDP Non réglementé	1 place pour 200 m ² 300 m ² de SDP	1 place pour 150 m ² de SDP	1 place pour 125 m ² de SDP	1 place pour 100 m ² de SDP

e. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique

Le nombre de places de stationnement exigé est déterminé en fonction du nombre de chambres. Les appartements sont considérés comme des chambres pour l'application de la présente règle.

Secteurs de stationnement	Aa	Ab	B	C	Da, Dab, Db, Dc et E
Norme minimale	Non réglementé	1 place pour 6 chambres Non réglementé	1 place pour 4 chambres Non réglementé	1 place pour 3 6 chambres	1 place pour 3 chambres

f. Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, d'entrepôt, de commerce de gros ou centre de congrès et d'exposition

Le nombre de places de stationnement exigé est déterminé en fonction de la nature de la construction, de sa situation géographique, de la qualité de la desserte en transport collectif, ainsi que des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité.

g. Constructions à destination de cinéma

Le nombre de places de stationnement exigé est déterminé en fonction de la surface de plancher ou du nombre de fauteuil ou de salles selon les 3 seuils fixés ci-après :

- (1) Établissements de moins de 1.500 m² de surface de plancher et d'au plus 700 fauteuils.
- (2) Établissements dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 1.500 m² et inférieure à 3.000 m², ou qui présentent entre 701 et 1.500 fauteuils et moins de 8 salles.
- (3) Établissements dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 3.000 m², ou qui présentent plus de 1.500 fauteuils ou 8 salles et plus.

Le dépassement par le projet d'un des éléments composant ces seuils fait entrer l'ensemble de l'établissement dans la catégorie correspondante.

Secteurs de stationnement	Aa et Ab	B	C	Da, Dab et Db	Dc et E
Il est exigé au minimum					
Pour les établissements définis au (1) ci-avant	non réglementé				
Pour les établissements définis au (2) ci-avant	non réglementé	non réglementé	1 place pour 45 m ² de SDP	1 place pour 30 m ² de SDP	1 place pour 20 m ² de SDP
Pour les établissements définis au (3) ci-avant	1 place pour 30 m ² de SDP	1 place pour 20 m ² de SDP	1 place pour 15 m ² de SDP	1 place pour 12 m ² de SDP	1 place pour 10 m ² de SDP

h. Constructions ayant une autre destination que celles réglementées aux paragraphes a à g ci-avant

Le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, usages des sols et natures d'activités.

5.2.3.1.2 - Normes relatives au stationnement des vélos

La surface exigée pour cet emplacement de stationnement varie en fonction de la destination des constructions ainsi que de leur surface de plancher, ou du nombre de logements ou de chambres.

Destination des constructions	Norme minimale
Logement : à partir de 2 logements	1,5 m ² 3 m ² pour 60 m ² de SDP avec un minimum de 1,5 m ² 3 m ² par logement (1)
Résidences étudiantes/universitaires	1,5 m ² pour 30 m ² de SDP avec un minimum de 1 m ² par chambre (1)
Hébergement hôtelier et touristique	1,5 m ² pour 50 chambres (1)
Bureaux	1,5 m ² pour 100 m ² de SDP (1)
Commerces de détail, artisanat destiné principalement à la vente de biens ou services, restauration ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : <ul style="list-style-type: none"> - dont la SDP est inférieure à 500 m² - dont la SDP est égale ou supérieure à 500 m² et inférieure à 2.000 m² - dont la SDP est égale ou supérieure à 2.000 m² 	non réglementé 1,5 m ² pour 150 m ² de SDP 1,5 m ² pour 250 m ² de SDP (1)
Équipements d'intérêt collectif et services publics et autres destinations non visées ci-dessus	La superficie des emplacements est calculée pour satisfaire aux besoins engendrés par la construction

(1) Cette norme peut être réduite à la moitié dès lors que les emplacements vélos se situent au rez-de-chaussée de la construction et sont accessibles de plain-pied et que le local présente une hauteur utile sous plafond d'au moins 3 m et un système d'accrochage en étage.

Exemple : pour un projet à destination de logement de 2 500 m² de surface de plancher, la superficie minimale exigée pour le local à vélo est la suivante : $(2\ 500/60) \times 1,5 = 62,50\ m^2$ 3 = 125 m²; si les emplacements sont localisés en RdC avec une hauteur sous-plafond supérieure ou égale à 3 m, la superficie minimale exigée pour le local à vélo est de 62,5 m²

5.2.3.2 - Modalités de réalisation du stationnement des véhicules motorisés ou des vélos

5.2.3.2.1 - Modalités de réalisation du stationnement des véhicules motorisés

a. Caractéristiques des emplacements

Les places de stationnement des véhicules motorisés sont conçues, tant dans la distribution et leur dimension que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Pour les constructions à destination d'habitation, dès lors que le nombre de places réalisé est inférieur ou égal au nombre de logements, chaque place de stationnement bénéficie d'un accès indépendant. S'il est supérieur, les autres places peuvent être réalisées sous forme de places doubles bénéficiant d'un seul accès.

b. Stationnement des deux roues motorisés

Une partie du nombre de places de stationnement des véhicules automobiles peut être affectée au stationnement pour les deux-roues motorisés, dans la limite de 3 m² pour 1.000 m² de surface de plancher. Elles sont alors aménagées et identifiées à cette fin exclusive.

c. En cas de non réalisation du stationnement des véhicules motorisés sur le terrain d'assiette

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

5.2.3.2.2 - Modalités de réalisation du stationnement des vélos

Les places de stationnement destinées aux vélos, y compris vélos cargo sont, quelle que soit la destination de la construction, aménagées tant dans leur distribution et leur dimension que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, selon des caractéristiques adaptées à cet usage. Elles sont réalisées dans le respect des conditions prévues aux articles R.111-14-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, et à l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R 111-14-2 à R 111-14-8 dudit code.

5.2.4 - Règles particulières

5.2.4.1 - Livraisons et enlèvements de marchandises

Pour les constructions à destination d'artisanat, de commerce de détail et de commerce de gros, d'hébergement hôtelier et touristique, d'industrie et d'entrepôt, l'aménagement des emplacements nécessaires aux livraisons et aux enlèvements de marchandises est recherché sur le terrain et réalisé dans la mesure du possible, au regard de la nature, la superficie et la localisation du projet, afin de ne pas encombrer le domaine public routier, ni nuire à l'écoulement du trafic.

5.2.4.2 - Modalités particulières de réalisation des places de stationnement figurant dans les parties II et III du règlement du PLU-H

Des dispositions particulières relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement peuvent figurer dans le chapitre 5-2 des parties II et III du règlement du PLU-H. Dans ce cas, elles complètent les dispositions figurant dans le présent chapitre qui ne lui sont pas contraires, ou s'y substituent.

b. Infiltration et utilisation des eaux pluviales

Le traitement des 15 premiers millimètres de pluie dans des ouvrages de surface (tels que noue, tranchée infiltrante, jardin de pluie filtrant) protège les ouvrages enterrés (tels que les puits d'infiltration) d'un colmatage trop rapide. Ces 15 premiers millimètres correspondent aux petites pluies qui sont les plus fréquentes sur le territoire de la Métropole de Lyon.

Les eaux pluviales qui ont vocation à être infiltrées à la parcelle peuvent être partiellement utilisées pour les usages suivants : arrosage des espaces verts, lavage de sols, WC, réserve d'eau incendie...

c. Trop-plein d'eaux pluviales

Les trop-pleins d'eaux pluviales sont des dispositifs d'alerte et de sécurité destinés à évacuer l'excès d'eaux pluviales. Ils empêchent par exemple l'engorgement des tuyaux de descente des eaux pluviales ou indiquent si le système d'évacuation des eaux ne fonctionne pas correctement sur les toits plats. L'exutoire du trop-plein peut être un système d'infiltration (noue, dépression infiltrante, fossé, jardin filtrant...) sur le terrain.

Les branchements directs des trop-pleins au réseau public sont interdits.

6.3.6.2 - Règle générale

Les eaux pluviales sont :

- soit totalement **infiltrées** gérées sur le terrain (**infiltrées ou réutilisées sous réserve d'une gestion adaptée sur la parcelle en cas de débordement**) ;
- soit rejetées à débit limité dans un cours d'eau situé sur le terrain d'assiette du projet, étant précisé qu'une partie des eaux pluviales doit être **infiltrée gérée** sur le terrain.

Les branchements directs des trop-pleins et des surverses au réseau public sont interdits.

Ces règles s'appliquent pour toute nouvelle construction, aménagements et ouvrages, en cas de démolition/reconstruction et extension horizontale, quelle que soit la nature du terrain avant travaux. Par exemple, une construction sur une surface déjà imperméabilisée devra prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

6.3.6.2.1 - Rejet par infiltration ou réutilisation

Les eaux pluviales font l'objet d'une gestion par des dispositifs adaptés tels que noue, tranchée filtrante, jardin de pluie filtrant, avant infiltration dans le sol. Ces dispositifs sont dimensionnés pour traiter au minimum **15 millimètres d'eaux pluviales par évènement pluvieux** un volume **complémentaire** de stockage **est mis en place** selon les dispositions relatives aux périmètres de production visés dans la présente partie I du règlement au chapitre 1, paragraphe 1.3.2.2.2.

Toutefois dans les périmètres de risque de mouvements de terrain, et les zones de captage, les puits d'infiltration, ou autres systèmes d'infiltration concentrée, sont interdits.

En outre en zones de captage, excepté si l'arrêté de protection de captage d'eau l'interdit, des dispositifs d'infiltration superficielle des eaux pluviales, tels que noues et jardins de pluie peuvent être admis. En périmètre de mouvement de terrain et en l'absence d'exutoire (réseau, cours d'eau...) ou en présence d'un réseau saturé, **des dispositifs de réutilisation doivent être privilégiés** et des dispositifs d'infiltration superficielle des eaux pluviales, tels que noues et jardins de pluie peuvent être admis, dès lors qu'une mesure, in situ, démontre que ces dispositifs sont techniquement adaptés au regard notamment de la nature et de l'importance du risque qu'il y a lieu de gérer.

6.3.6.2.2 - Rejet dans un cours d'eau

Les 15 premiers millimètres d'eaux pluviales (15 litres/m² aménagés) par évènement pluvieux font l'objet d'une gestion selon les dispositions du paragraphe 6.3.6.2.1 « rejet par infiltration ou réutilisation » ci-avant. Ces dispositifs permettent l'alimentation de la nappe d'accompagnement du cours d'eau après filtration dans les couches de sol en évitant un rejet direct des petites pluies.

Un volume complémentaire de stockage est mis en place selon les dispositions relatives aux périmètres de production visés dans la présente partie I du règlement au chapitre 1, paragraphe 1.3.2.2.2. Les 15 premiers millimètres (15 litres/m² aménagés) sont inclus dans les volumes cités dans les périmètres de production.

Ce volume est rejeté au cours d'eau avec un débit à rejet limité qui ne doit pas excéder 3 litres par seconde. Toutefois, cette limitation de débit n'est pas applicable en présence de règles différentes édictées dans les PPRNi ou peut être adaptée en fonction de critères hydrologiques.

6.3.6.3 - Règle alternative

A titre exceptionnel, dès lors qu'il n'existe pas de cours d'eau sur le terrain d'assiette du projet, le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement peut être admis, dans les conditions précisées par le règlement du service public d'assainissement, dès lors :

- qu'un arrêté de protection de captage d'eau potable interdit l'infiltration ;
- qu'un risque de mouvement de terrain ne permet pas l'infiltration dans le sous-sol ;
- que les caractéristiques du sous-sol limitent l'infiltration ;
- que la gestion des eaux pluviales d'une opération d'aménagement d'ensemble tel que ZAC, lotissement, PCVD..., a été ou est prise en charge par un dispositif public tel que bassins de rétention et d'infiltration.

Le rejet est admis dans la limite du dimensionnement des ouvrages d'assainissement existants.

Toutefois, en cas d'extension, d'évolution des programmes de construction générant une augmentation du volume d'eaux pluviales produit, une gestion des eaux pluviales à la parcelle est privilégiée.

METROPOLE DE LYON

Règlement : évolutions de la partie II (dispositions par zones)



MODIFICATION N°3 Dossier d'enquête publique 2022

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 à destination d'exploitation agricole et forestière.~~ Néant

1.1.2 - Usages des sols et natures d'activités interdits

- 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

1.2.1 - Conditions particulières liées à la destination des constructions, à la nature des travaux et leur localisation

- 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 m², 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.

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 sont implantées en *limite de référence** ou en limite de la *marge de recul**.

Une implantation en *limite de référence** ou en limite de la *marge de recul** ne fait pas obstacle à la réalisation de reculs ponctuels de la *façade** de la construction, en implantation ou en élévation, pour répondre à des motifs de composition architecturale ou la réalisation de façades végétalisées*.

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 en *recul** de ces dernières, 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.

- 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'implantation d'une construction, dans la bande de constructibilité principale***, **en retrait*** d'une *limite séparative latérale** lorsqu'une servitude ne permet pas une implantation en limite séparative afin de répondre aux contraintes liées à ladite servitude.
- g. **l'implantation en limite séparative*** d'une construction de **second rang*** ou dans la *bande de constructibilité secondaire** et en contiguïté d'une *construction principale existante** édifée sur un *terrain contigu** ou d'un mur de clôture existant, dès lors que sa volumétrie s'inscrit dans la limite des *héberges** de la construction voisine ou de la surface du mur.
- h. **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 **faisant face à la limite séparative** qui ne respecteraient pas le *retrait** minimal prévu par la règle.
- i. **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.

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, hors *césures** et *fractionnements**, au moins égale :

- dans le secteur UCe1a, à la moitié de la *hauteur de façade** la plus élevée ($D \geq Hf/2$) ;
- dans le secteur UCe1b, à 4 mètres.

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.

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* **n'est pas réglementé** est au minimum de 15%.

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 aux dispositions du paragraphe 3.2.1, sauf pour les constructions à destination 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 m² 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 minéral ou végétal au regard du contexte environnant. Il s'agit de privilégier la plantation d'arbres, plutôt que des surfaces engazonnées, et de rechercher une végétalisation des façades des constructions.

- 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.~~ conformément aux dispositions établies au 3.1.6.1 de la Partie 1. Une végétalisation intensive est à privilégier.
- 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 minéral ou végétal de qualité. Les espaces permettant d'accéder aux aires de stationnement et les rampes d'accès aux parcs de stationnement en sous-sol demeurent discrets et s'intègrent à la composition paysagère de cet espace.

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 se caractérise par un tissu urbain dense, à caractère patrimonial, qui regroupe toutes les fonctions des centres urbains. Il est constitué d'îlots profonds très occupés par le bâti avec peu d'espaces végétalisés.

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

- de conserver la structure urbaine patrimoniale de ces îlots, avec un front bâti continu le long des rues ;
- de favoriser un urbanisme de cours en leur cœur ;
- de préserver les volumétries des constructions ;
- de favoriser la mixité fonctionnelle de ces lieux centraux.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur et respecter les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine.

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.
- b. La conception d'un projet implanté dans la *bande de constructibilité secondaire** doit permettre ultérieurement la création d'un front bâti en *bande de constructibilité principale**, conformément aux objectifs de la zone.
- c. 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. La conception des constructions à destination d'habitation privilégie la création de logements bénéficiant d'une double orientation et favorisant la ventilation naturelle des bâtiments.

- c. 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.

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 celle-ci, 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 et qualité des façades

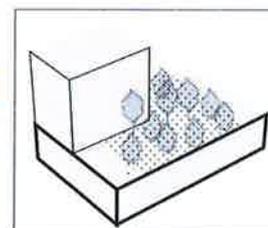
- a. Les volumétries ainsi que l'ordonnancement des constructions sont guidés par la composition urbaine et paysagère générale du projet.
- b. Par le traitement de l'aspect extérieur, le projet prend en compte les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale, y compris contemporaine.
- c. Les constructions présentent 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 zone, une attention particulière est portée sur la volumétrie des constructions pour assurer une transition adaptée.

4.2.2 - Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement (VETC)

- a. Le *Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement** « intermédiaire » est privilégié. Néanmoins, le Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement « bas » est admis dès lors qu'il contribue à l'équilibre des proportions de la construction au regard de la volumétrie du projet et de la hauteur de façade de la construction, tout en prenant en compte les caractéristiques du tissu urbain environnant.
- b. Le VETC fait l'objet d'un traitement architectural de qualité. Tous les équipements techniques autorisés dans le Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement, 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.
- c. 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.

- d. 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.
- e. Les toitures-terrasses des parties de constructions qui développent une emprise au sol plus importante que celle des niveaux supérieurs sont végétalisées **de préférence de manière intensive** 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.
- f. La réalisation des toitures végétalisées, **de préférence de manière intensive**, 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.
- g. Les garde-corps font l'objet d'une mise en œuvre qualitative et sont intégrés de façon à éviter une dénaturation de la construction.



- 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.

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.

4.3.4 - Dispositifs de séparation à l'intérieur d'une même propriété

Par leurs caractéristiques d'aspect et de hauteur moindre, les dispositifs de séparation à l'intérieur d'une même propriété doivent s'inscrire harmonieusement dans la composition d'ensemble du bâti et des espaces libres organisant l'unité foncière.

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.

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 à destination d'exploitation agricole et forestière.~~ Néant

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

1.2.1 - Conditions particulières liées à la destination des constructions, à la nature des travaux et leur localisation

- 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 m², 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 existant à la date d'approbation du PLU-H.

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 sont implantées en *limite de référence** ou en limite de la *marge de recul**.

Une implantation en *limite de référence** ou en limite de la *marge de recul** ne fait pas obstacle à la réalisation de reculs ponctuels de la *façade** de la construction, en implantation ou en élévation, pour répondre à des motifs de composition architecturale ou la réalisation de **façades végétalisées***.

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 en *recul** de ces dernières, 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.

- 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'implantation d'une construction, dans la bande de constructibilité principale***, **en retrait*** d'une *limite séparative latérale** lorsqu'une servitude ne permet pas une implantation en limite séparative afin de répondre aux contraintes liées à ladite servitude.
- g. **l'implantation en limite séparative*** d'une construction de **second rang*** ou dans la *bande de constructibilité secondaire** et en contiguïté d'une *construction principale existante** édifée sur un terrain *contigu** ou d'un mur de clôture existant, peut avoir une *hauteur de façade** supérieure à 3,50 mètres dans la profondeur du *retrait**, dès lors que sa volumétrie s'inscrit dans la limite des *héberges** de la construction voisine, ou de la surface du mur.
- h. **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 **faisant face à la limite séparative** qui ne respecteraient pas le *retrait** minimal prévu par la règle.
- i. **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.

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 ~~20%~~ 25%.

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 celle fixée au paragraphe 3.2.1, sauf pour les constructions à destination 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 m² 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 minéral ou végétal au regard du contexte environnant. Il s'agit de privilégier la localisation des espaces végétalisés et plantés à proximité de tels espaces aménagés sur les terrains voisins afin de tendre vers un regroupement des plantations en cœur d'îlot.

- 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.~~ conformément aux dispositions établies au 3.1.6.1 de la Partie 1. Une végétalisation intensive est à privilégier.
- 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 minéral ou végétal de qualité. Les espaces permettant d'accéder aux aires de stationnement ou les rampes d'accès aux parcs de stationnement en sous-sol demeurent discrets et s'intègrent à la composition paysagère de cet espace.

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 correspond à des îlots réguliers constitués par un front bâti structurant le long des rues, le plus souvent continu, cernant des cœurs d'îlots végétalisés ou partiellement bâtis (activités économiques et habitat).

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

- de renforcer le caractère urbain de ce tissu, en préservant un front bâti sur rue dans un esprit de continuité ;
- de maintenir l'aération de certains cœurs d'îlots **en les végétalisant** ;
- de rechercher une animation de la rue en favorisant la mixité des fonctions urbaines ;
- d'encadrer un renouvellement ponctuel au sein d'un tissu urbain constitué ou dans le cadre d'extension du tissu de centre ;
- de maintenir le caractère patrimonial de certains îlots.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur et respecter les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine.

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.
- b. La conception d'un projet implanté dans la *bande de constructibilité secondaire** doit permettre ultérieurement la création d'un front bâti en bande de constructibilité principale, conformément aux objectifs de la zone.
- c. **L'utilisation de matériaux renouvelables, biosourcés, sains et recyclables, ainsi que le réemploi de matériaux issus notamment de la démolition sont privilégiés afin de diminuer l'empreinte carbone de la construction.**
- d. 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. La conception des constructions à destination d'habitation privilégie la création de logements bénéficiant d'une double orientation et favorisant la ventilation naturelle des bâtiments.
- c. 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.
- d. 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 afin de concourir à la limitation des phénomènes d'îlot de chaleur.
- e. Les toitures-terrasses sont soit végétalisées de manière intensive, soit couvertes d'un dispositif d'énergies renouvelables, soit engravillonnées ou traitées par une peinture ou un revêtement de couleur claire.

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 celle-ci, y compris les niveaux en sous-sol et non compris les terrasses d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre, ne doit pas excéder :

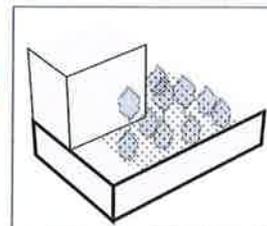
- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est inférieure à 15 % ;
- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est comprise entre 15 et 30 % ;
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est supérieure à 30 %.

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.

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 de préférence de manière intensive 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, de préférence de manière intensive, 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.
- f. Les garde-corps font l'objet d'une mise en œuvre qualitative et sont intégrés de façon à éviter une dénaturation de la construction.

4.2.3 - Qualité des façades et pignons

- a. Les constructions s'inscrivant dans un front bâti respectent l'ordonnement des façades environnantes. La composition de la façade prend en compte :
- le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue ou d'une séquence urbaine cohérente ;
 - les éléments de modénature des constructions environnantes ;
 - la densité des baies des constructions voisines et leurs proportions ;
 - le caractère dominant « vertical » des ouvertures, à l'exception des fonds de loggias, sans faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans l'ordonnement des façades voisines.

Une attention particulière doit être portée aux raccordements aux constructions limitrophes, notamment lorsque ces dernières s'implantent en recul.

- b. La conception du projet limite, dans la mesure du possible, la création de mur pignon aveugle, visible dans la perspective des voies, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact.
- c. Tous les équipements techniques nécessaires au fonctionnement du bâti, tels que système de refroidissement, chauffage, système d'occultation, descente d'eaux pluviales en façade, 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.

- 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.

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.

4.3.4 - Dispositifs de séparation à l'intérieur d'une même propriété

Par leurs caractéristiques d'aspect et de hauteur moindre, les dispositifs de séparation à l'intérieur d'une même propriété doivent s'inscrire harmonieusement dans la composition d'ensemble du bâti et des espaces libres organisant l'unité foncière.

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 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.

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 à destination d'exploitation agricole et forestière. Néant**

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

1.2.1 - Conditions particulières liées à la destination des constructions, à la nature des travaux et leur localisation

- 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 m², 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.

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 sont implantées en *limite de référence** ou en limite de la *marge de recul**.

Une implantation en *limite de référence** ou en limite de la *marge de recul** ne fait pas obstacle à la réalisation de reculs ponctuels de la *façade** de la construction, en implantation ou en élévation, pour répondre à des motifs de composition architecturale ou la réalisation de *façades végétalisées**.

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 en *recul** de ces dernières, 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.

- 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'implantation d'une construction, dans la bande de constructibilité principale***, en retrait d'une *limite séparative latérale** lorsqu'une servitude ne permet pas une implantation en limite séparative afin de répondre aux contraintes liées à ladite servitude.
- g. **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 **faisant face à la limite séparative** qui ne respecteraient pas le *retrait** minimal prévu par la règle.
- h. **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.

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

2.3.1 - Règle générale

- a. Pour les constructions à destination d'habitation et de bureau

La *distance** minimale entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même *terrain**, hors *césures** et *fractionnements**, est au moins égale :

- à la *hauteur de façade** la plus élevée moins 4 mètres ($D \geq H_f - 4m$), avec un minimum de 4 mètres, dans le cas où chacune des deux constructions développe une longueur de *façade** supérieure à 15 mètres ;
- à la moitié de la *hauteur de façade* la plus élevée ($D \geq H_f/2$), avec un minimum de 4 mètres dans le cas où l'une des constructions développe une longueur de *façade** au plus égale à 15 mètres ou dans le cas où les constructions ne sont pas en *vis à vis**.

- **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

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.

a. Dans les secteurs UCe3a et UCe3b

Le *coefficient de pleine terre** est au minimum de ~~10%~~ 15%.

b. Dans le secteur UCe3p

Le *coefficient de pleine terre** n'est pas réglementé.

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 aux dispositions prévues aux paragraphes 3.2.1. a et b.

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 m² 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 minéral ou végétal au regard du contexte environnant.

- 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.~~ conformément aux dispositions établies au 3.1.6.1 de la Partie 1. Une végétalisation intensive est à privilégier.
- 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.
- c. **Le traitement au sol des aires de stationnement** permet de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.
- d. **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.
- e. **Le traitement des circulations piétonnes** privilégie l'emploi de revêtements perméables.
- f. **L'espace compris entre la limite de référence*** et les constructions de **premier rang*** fait l'objet d'un traitement paysager minéral ou végétal de qualité. Les espaces permettant d'accéder aux aires de stationnement ou les rampes d'accès aux parcs de stationnement en sous-sol demeurent discrets et s'intègrent à la composition paysagère de cet espace.

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 correspond à des tissus urbains marqués par une forte mixité de l'habitat et des activités économiques. Ils sont constitués, sur un parcellaire profond et étroit, par un front bâti continu le long des rues à l'arrière duquel se développe généralement un bâti en lanière.

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

- valoriser ces tissus urbains dans le respect de leur organisation morphologique et fonctionnelle,
- favoriser l'implantation de constructions à destinations autres que le logement et le bureau à l'arrière des terrains,
- d'organiser une végétalisation d'accompagnement à l'arrière des terrains,
- dans le secteur UCe3p, préserver le gabarit des constructions aux abords de certaines rues patrimoniales

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur et respecter les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine.

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.
- b. La conception d'un projet implanté dans la *bande de constructibilité secondaire** doit permettre ultérieurement la création d'un front bâti en bande de constructibilité principale, conformément aux objectifs de la zone.
- c. L'utilisation de matériaux renouvelables, biosourcés, sains et recyclables, ainsi que le réemploi de matériaux issus notamment de la démolition sont privilégiés afin de diminuer l'empreinte carbone de la construction.
- d. 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. La conception des constructions à destination d'habitation privilégie la création de logements bénéficiant d'une double orientation et favorisant la ventilation naturelle des bâtiments.
- c. 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.
- d. 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 afin de concourir à la limitation des phénomènes d'îlot de chaleur.
- e. Les toitures-terrasses sont soit végétalisées de manière intensive, soit couvertes d'un dispositif d'énergies renouvelables, soit engravillonnées ou traitées par une peinture ou un revêtement de couleur claire.

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.

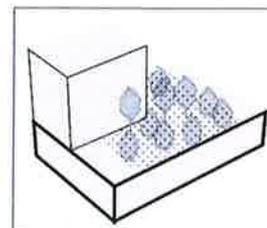
En outre, l'amplitude de mouvements de terrain d'assiette de la construction, hors *emprise au sol** de celle-ci, y compris les niveaux en sous-sol et non compris les terrasses d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre, ne doit pas excéder :

- 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.

- e. Les toitures terrasses des parties de constructions qui développent une emprise au sol plus importante que celle des niveaux supérieurs sont végétalisées de préférence de manière intensive 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.



- f. La réalisation des toitures végétalisées, de préférence de manière intensive, 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.
- g. Les garde-corps font l'objet d'une mise en œuvre qualitative et sont intégrés, de façon à éviter une dénaturation de la construction.

4.2.3 - Qualité des façades et pignons

- a. Les constructions s'inscrivant dans un front bâti respectent l'ordonnement des façades environnantes. La composition de la façade prend en compte :
- le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue ou d'une séquence urbaine cohérente ;
 - les éléments de modénature des constructions environnantes ;
 - la densité des baies des constructions voisines et leurs proportions ;
 - le caractère dominant « vertical » des ouvertures, à l'exception des fonds de loggias, sans faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans l'ordonnement des façades voisines.

Une attention particulière doit être portée aux raccordements aux constructions limitrophes, notamment lorsque ces dernières s'implantent en recul.

- b. La conception du projet limite, dans la mesure du possible, la création de mur pignon aveugle, visible dans la perspective des voies, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact.
- c. Tous les équipements techniques nécessaires au fonctionnement du bâti, tels que système de refroidissement, chauffage, système d'occultation, descente d'eaux pluviales en façade, 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.

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.

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.

4.3.4 - Dispositifs de séparation à l'intérieur d'une même propriété

Par leurs caractéristiques d'aspect et de hauteur moindre, les dispositifs de séparation à l'intérieur d'une même propriété doivent s'inscrire harmonieusement dans la composition d'ensemble du bâti et des espaces libres organisant l'unité foncière.

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

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 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 à destination d'exploitation agricole et forestière.~~ Néant

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

1.2.1 - Conditions particulières liées à la destination des constructions, à la nature des travaux et leur localisation

- 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 m², 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.

- g. l'implantation en **limite séparative*** d'une construction de **second rang*** ou dans la **bande de constructibilité secondaire*** et en contiguïté d'une **construction principale existante*** édifiée sur un terrain **contigu*** ou d'un mur de clôture existant, peut avoir une **hauteur de façade*** supérieure à 3,50 mètres dans la profondeur du **retrait***, dès lors que sa volumétrie s'inscrit dans la limite des **héberges*** de la construction voisine ou de la surface du mur.
- h. 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 **faisant face à la limite séparative** qui ne respecteraient pas le **retrait*** minimal prévu par la règle.
- i. 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.

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***, hors **césures*** et **fractionnements***, est au moins égale aux deux tiers de la **hauteur de façade*** la plus élevée ($D \geq 2/3H_f$).

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.

3.2 - Le traitement des espaces libres : aspects quantitatifs

3.2.1 - Le coefficient de pleine terre

3.2.1.1 - Dans la bande de constructibilité principale

Pour les *terrains** ou parties de terrain situés dans la *bande de constructibilité principale**, le *coefficient de pleine terre** est au minimum de ~~5%~~ 15%.

Le *coefficient de pleine terre** n'est pas réglementé pour les constructions ou parties de construction pour lesquelles le *coefficient d'emprise au sol** n'est pas réglementé en application du paragraphe 2.4.1.1.

3.2.1.2 - Dans la bande de constructibilité secondaire

Pour les *terrains** ou parties de terrain situés dans la *bande de constructibilité secondaire**, le *coefficient de pleine terre** est au minimum de :

- 15 %, dans le secteur **UCe 4a** ;
- 40 %, dans le secteur **UCe 4b**.

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 aux premiers alinéas des paragraphes 3.2.1.1 et 3.2.1.2.

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

La conception paysagère du projet prend en compte la composition de la trame verte existante du bourg, village ou hameau afin de rechercher des continuités végétales ou de renforcer la végétalisation des cœurs d'îlot.

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.

Un arbre de haute tige est maintenu ou planté par tranche complète de 50 m² 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 avec une dominante végétale.

Dans les cas prévus à la section 2.4, pour lesquels le *coefficient d'emprise au sol** n'est pas réglementé, les espaces libres, s'il en existe, doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité en intégrant une composition végétale significative.

- 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.~~ conformément aux dispositions établies au 3.1.6.1 de la Partie 1. Une végétalisation intensive est à privilégier.
- 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 minéral ou végétal de qualité. Les espaces permettant d'accéder aux aires de stationnement ou les rampes d'accès aux parcs de stationnement en sous-sol doivent demeurer discrets et s'intègrent à la composition paysagère de cet espace.

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

Zone de centralité multifonctionnelle qui correspond aux bourgs, villages et certains hameaux, dont le caractère commun de l'organisation urbaine est un rapport fort du bâti avec la rue.

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

- de préserver les caractéristiques morphologiques et architecturales de chaque bourg, village et hameau ;
- d'assurer leur transition avec leur environnement urbain ou naturel tout en pérennisant leur rôle de centralité en favorisant, selon le contexte local, l'implantation d'activités commerciales ou de services.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur et respecter les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine.

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.
- b. La conception d'un projet implanté dans la *bande de constructibilité secondaire** doit permettre ultérieurement la création d'un front bâti en bande de constructibilité principale, conformément aux objectifs de la zone.
- c. L'utilisation de matériaux renouvelables, biosourcés, sains et recyclables, ainsi que le réemploi de matériaux issus notamment de la démolition sont privilégiés afin de diminuer l'empreinte carbone de la construction.
- d. 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. La conception des constructions à destination d'habitation privilégie la création de logements bénéficiant d'une double orientation **et favorisant la ventilation naturelle des bâtiments.**
- c. 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.
- d. 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 afin de concourir à la limitation des phénomènes d'îlot de chaleur.
- e. **Les toitures-terrasses sont soit végétalisées de manière intensive, soit couvertes d'un dispositif d'énergies renouvelables, soit engravillonnées ou traitées par une peinture ou un revêtement de couleur claire.**

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 terrain d'assiette de la construction, hors *emprise au sol** de celle-ci y compris les niveaux en sous-sol et non compris les terrasses d'une hauteur supérieure à 1,20 mètres, ne doit pas excéder :

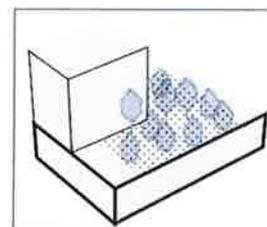
- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est inférieure à 15 % ;
- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est comprise entre 15 et 30 % ;
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est à 30 %.

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.

La ligne de faitage principale est globalement parallèle ou perpendiculaire soit à la *limite de référence**, soit à l'une des *limites séparatives**. Des orientations différentes de la ligne de faitage sont toutefois admises dans le cas où l'application de cette règle cumulée aux autres dispositions réglementaires compromet la constructibilité du terrain au regard de sa configuration, de sa topographie et de sa superficie réduite.

- d. 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.
- e. Les toitures terrasses des parties de constructions qui développent une emprise au sol plus importante que celle des niveaux supérieurs sont végétalisées **de préférence de manière intensive** 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.
- f. La réalisation des toitures végétalisées, **de préférence de manière intensive**, 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.
- g. Les garde-corps font l'objet d'une mise en œuvre qualitative et sont intégrés de façon à éviter une dénaturation de la construction.



4.2.3 - Qualité des façades et pignons

- a. Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement. La composition de la façade doit prendre en compte et peut être soumise à des prescriptions obligeant à respecter :
 - l'ordonnancement des constructions avoisinantes, notamment le rythme du parcellaire ou de façades, et ceci à l'échelle de la rue ou d'une séquence urbaine cohérente ;
 - les éléments de modénature des constructions environnantes ;
 - la densité des baies des constructions voisines et leurs proportions.

Une attention particulière doit être portée aux raccordements aux constructions limitrophes, notamment lorsque ces dernières s'implantent en recul.

- b. La conception du projet limite, dans la mesure du possible, la création de mur pignon aveugle, visible dans la perspective des voies, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact.
- c. Tous les équipements techniques nécessaires au fonctionnement du bâti, tels que système de refroidissement, chauffage, système d'occultation, descente d'eaux pluviales en façade, 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.

- 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 privilégie 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, lorsque les constructions s'implantent en *recul**.

Les clôtures implantées le long de la *limite de référence** sont constituées :

- soit 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 ;
 - soit 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.

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.

4.3.4 - Dispositifs de séparation à l'intérieur d'une même propriété

Par leurs caractéristiques d'aspect et de hauteur moindre, les dispositifs de séparation à l'intérieur d'une même propriété doivent s'inscrire harmonieusement dans la composition d'ensemble du bâti et des espaces libres organisant l'unité foncière.

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

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 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 à destination d'exploitation agricole et forestière.~~ Néant

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 m², 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 existant 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.

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 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 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'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 **faisant face à la limite séparative** 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.

2.4 - Emprise au sol des constructions

2.4.1 - Règle générale

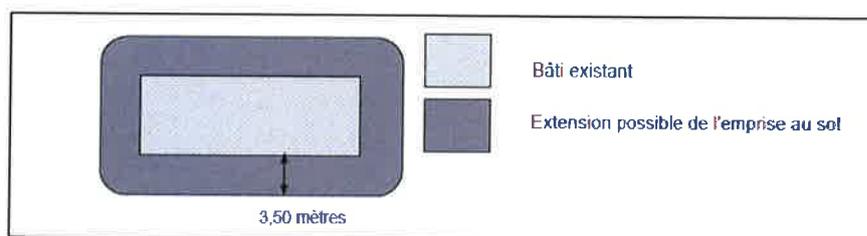
2.4.1.1 - Dans le secteur URc1a

L'*emprise au sol** des constructions n'est pas réglementée.

2.4.1.2 - Dans le secteur URc1b

- a. Pour les *constructions existantes** à la date d'approbation du PLU-H

L'*emprise au sol** des constructions est limitée à celle des constructions existantes à la date d'approbation du PLU-H augmentée d'une épaisseur de 3.50 mètres mesurée à partir du *nu général** des façades.



- b. Pour les constructions nouvelles

Le *coefficient d'emprise au sol** est limité à ~~10%~~ 5% de la superficie du terrain.

- c. Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

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

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 prévues aux paragraphes 2.4.1.1 et 2.4.1.2, sauf pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.4.3 - Règles alternatives

Une *emprise au sol** des constructions 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, 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.

Cette disposition n'est pas applicable dans le secteur **URc1b**.

3.2 - Le traitement des espaces libres : aspects quantitatifs

3.2.1 - Le coefficient de pleine terre

Le *coefficient de pleine terre** est au moins égal à :

- 20 %, dans le secteur URc1a ;
- 15 %, dans le secteur URc1b.

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 - 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

Dans la conception des projets, le fort potentiel végétal de la zone est mis en valeur par une composition paysagère qui dicte l'organisation du bâti.

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 m² 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 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**, conformément aux dispositions établies au 3.1.6.1 de la Partie 1. Une végétalisation intensive est à privilégier.

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'utilisation de matériaux renouvelables, biosourcés, sains et recyclables, ainsi que le réemploi de matériaux issus notamment de la démolition sont privilégiés afin de diminuer l'empreinte carbone de la construction.
- c. 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.

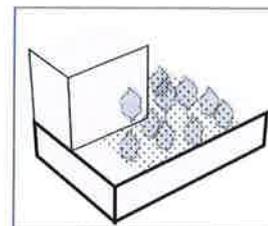
4.1.2 - Bioclimatisme et énergies renouvelables

- 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. La conception des constructions à destination d'habitation privilégie la création de logements bénéficiant d'une double orientation et favorisant la ventilation naturelle des bâtiments.
- c. 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.
- d. 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 afin de concourir à la limitation des phénomènes d'îlot de chaleur.
- e. Les toitures-terrasses sont soit végétalisées de manière intensive, soit couvertes d'un dispositif d'énergies renouvelables, soit engravillonnées ou traitées par une peinture ou un revêtement de couleur claire.

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.

- d. 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.
- e. Les toitures terrasses des parties de constructions qui développent une emprise au sol plus importante que celle des niveaux supérieurs sont végétalisées de préférence de manière intensive 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.
- f. La réalisation des toitures végétalisées, de préférence de manière intensive, 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.
- g. Les garde-corps font l'objet d'une mise en œuvre qualitative et sont intégrés de façon à éviter une dénaturation de la construction.



4.2.3 - Qualité des façades et pignons

- a. Les balcons, terrasses, loggias contribuent par leurs caractéristiques à la composition, rythme et qualité architecturale de la façade soit pour en minimiser l'impact, soit pour contribuer à la mise en œuvre d'une architecture innovante.
- b. La conception du projet limite, dans la mesure du possible, la création de mur pignon aveugle, visible dans la perspective des voies, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact.
- c. Tous les équipements techniques nécessaires au fonctionnement du bâti, tels que système de refroidissement, chauffage, système d'occultation, descente d'eaux pluviales en façade, 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.
- d. 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.

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.

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.

4.3.4 - Dispositifs de séparation à l'intérieur d'une même propriété

Par leurs caractéristiques d'aspect et de hauteur moindre, les dispositifs de séparation à l'intérieur d'une même propriété doivent s'inscrire harmonieusement dans la composition d'ensemble du bâti et des espaces libres organisant l'unité foncière.

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

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 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 à destination d'exploitation agricole et forestière.~~ Néant

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 m², 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 existant 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. **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'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 **faisant face à la limite séparative** 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***, hors **césures*** et **fractionnements***, est au moins égale à la **hauteur de la façade*** la plus élevée, moins 4 mètres ($D \geq H_f - 4$ m), sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

Toutefois, la **distance*** minimale exigée entre deux constructions ne peut être supérieure à 15 mètres.

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.

3.2 - Le traitement des espaces libres : aspects quantitatifs

3.2.1 - Le coefficient de pleine terre

Le *coefficient de pleine terre** est au moins égal à 35 %.

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 - 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

Dans la conception des projets, le fort potentiel végétal de la zone est mis en valeur par une composition paysagère qui dicte l'organisation du bâti.

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 m² 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 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.~~ conformément aux dispositions établies au 3.1.6.1 de la Partie 1. Une végétalisation intensive est à privilégier.

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'utilisation de matériaux renouvelables, biosourcés, sains et recyclables, ainsi que le réemploi de matériaux issus notamment de la démolition sont privilégiés afin de diminuer l'empreinte carbone de la construction.
- c. 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. La conception des constructions à destination d'habitation privilégie la création de logements bénéficiant d'une double orientation et favorisant la ventilation naturelle des bâtiments.
- c. 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.
- d. 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 afin de concourir à la limitation des phénomènes d'îlot de chaleur.
- e. Les toitures-terrasses sont soit végétalisées de manière intensive, soit couvertes d'un dispositif d'énergies renouvelables, soit engravillonnées ou traitées par une peinture ou un revêtement de couleur claire.

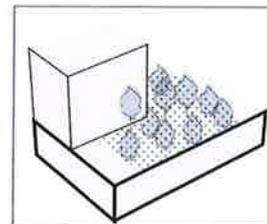
4.1.3 - Les mouvements de terrain (affouillements, exhaussements)

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 mètres, ne doit pas excéder :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est inférieure ou égale 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 ou égale à 30 %.

- d. 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.
- e. Les toitures terrasses des parties de constructions qui développent une emprise au sol plus importante que celle des niveaux supérieurs sont végétalisées de préférence de manière intensive 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.
- f. La réalisation des toitures végétalisées, de préférence de manière intensive, 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.
- g. Les garde-corps font l'objet d'une mise en œuvre qualitative et sont intégrés de façon à éviter une dénaturation de la construction.



4.2.3 - Qualité des façades et pignons

- a. Les balcons, terrasses, loggias contribuent par leurs caractéristiques à la composition, rythme et qualité architecturale de la façade soit pour en minimiser l'impact, soit pour contribuer à la mise en œuvre d'une architecture innovante.
- b. La conception du projet limite, dans la mesure du possible, la création de mur pignon aveugle, visible dans la perspective des voies, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact.
- c. Tous les équipements techniques nécessaires au fonctionnement du bâti, tels que système de refroidissement, chauffage, système d'occultation, descente d'eaux pluviales en façade, 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.
- d. Les saillies et autre 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.

- 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.

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.

4.3.4 - Dispositifs de séparation à l'intérieur d'une même propriété

Par leurs caractéristiques d'aspect et de hauteur moindre, les dispositifs de séparation à l'intérieur d'une même propriété doivent s'inscrire harmonieusement dans la composition d'ensemble du bâti et des espaces libres organisant l'unité foncière.

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

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 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 à destination d'exploitation agricole et forestière.~~ Néant

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 m², 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. **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** ou d'une *annexe** au plus égale à 30 m² d'*emprise au sol** totale cumulée

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.

3.2.4 - Règle alternative

Les travaux, les *extensions**, les *annexes**, et les 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 engavillonnées, 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.~~ conformément aux dispositions établies au 3.1.6.1 de la Partie 1. Une végétalisation intensive est à privilégier.
- 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** permet son insertion dans la morphologie urbaine de la zone considérée en prenant en compte son environnement urbain et paysager, sauf contexte urbain particulier.
- b. En présence d'un terrain en pente, une attention particulière est portée à l'insertion du projet qui recherche à minimiser l'impact visuel et urbain de la construction.
- c. L'utilisation de matériaux renouvelables, biosourcés, sains et recyclables, ainsi que le réemploi de matériaux issus notamment de la démolition sont privilégiés afin de diminuer l'empreinte carbone de la construction.
- d. 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.

- d. Les toitures-terrasses sont soit végétalisées de manière intensive, soit couvertes d'un dispositif d'énergies renouvelables, soit engravillonnées ou traitées par une peinture ou un revêtement de couleur claire.

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

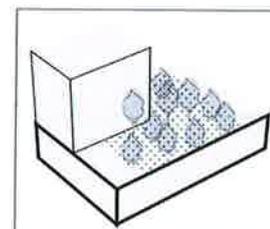
- a. Les volumétries ainsi que l'ordonnancement des constructions sont guidés par la composition urbaine et paysagère générale du projet.
- b. Par le traitement de l'aspect extérieur, le projet prend en compte les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la 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 **de préférence de manière intensive** 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, **de préférence de manière intensive**, 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 ;

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.

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.

4.3.4 - Dispositifs de séparation à l'intérieur d'une même propriété

Par leurs caractéristiques d'aspect et de hauteur moindre, les dispositifs de séparation à l'intérieur d'une même propriété doivent s'inscrire harmonieusement dans la composition d'ensemble du bâti et des espaces libres organisant l'unité foncière.

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 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 à destination d'exploitation agricole et forestière.~~ Néant

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 m², 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.

- 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 sont implantées en *retrait** des *limites séparatives**.

Le *retrait** est au moins égal à 6 mètres ($R \geq 6$ m).

Toutefois, les constructions ou parties de construction ayant une *hauteur de façade** au plus égale à 3,50 mètres, peuvent être implantées :

- soit sur une seule *limite séparative**, sur une longueur au plus égale aux 2/3 du linéaire de la *limite séparative** concernée,
- soit avec un *retrait** moindre que celui fixé ci-avant, sur une seule *limite séparative**.

En outre, les constructions annexes, ayant une hauteur de façade au plus égale à 2,50 m peuvent être implantées :

- soit sur 2 limites séparatives au plus,
- soit avec un *retrait* moindre que celui fixé ci-avant sur 2 limites séparatives au plus,

dès lors que leur emprise au sol totale cumulée à compter de la date d'approbation du PLU-H, n'excède pas 8 m².

Dans tous les cas, toute construction est implantée à une distance au moins égale à 10 mètres par rapport à la limite d'une zone A ou N.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantées sur les *limites séparatives latérales** ou avec un *retrait** moindre que ceux fixés ci-avant, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

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 **faisant face à la limite séparative** 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 8 mètres ($D \geq 8$ 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*
URi2a	≤ 40 %
URi2b	≤ 30 %
URi2c	≤ 20 %
URi2d	≤ 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** ou d'une *annexe** au plus égale à 30 m² d'*emprise au sol** totale cumulée.

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 celle prévue au paragraphe 2.4.1, 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**, les *annexes** et les 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 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.~~ conformément aux dispositions établies au 3.1.6.1 de la Partie 1. Une végétalisation intensive est à privilégier.
- 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** permet son insertion dans la morphologie urbaine de la zone considérée en prenant en compte son environnement urbain et paysager, sauf contexte urbain particulier.
- b. En présence d'un terrain en pente, une attention particulière est portée à l'insertion du projet qui recherche à minimiser l'impact visuel et urbain de la construction dans le relief.
- c. L'utilisation de matériaux renouvelables, biosourcés, sains et recyclables, ainsi que le réemploi de matériaux issus notamment de la démolition sont privilégiés afin de diminuer l'empreinte carbone de la construction.
- d. 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.
- d. Les toitures-terrasses sont soit végétalisées de manière intensive, soit couvertes d'un dispositif d'énergies renouvelables, soit engravillonnées ou traitées par une peinture ou un revêtement de couleur claire.

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 présence de volumétries importantes au regard des caractéristiques de l'environnement bâti, le traitement architectural des constructions intègre des gabarits dont l'échelle est adaptée ou un séquençement des volumes bâtis et des façades tel que interruption, césure, fractionnement.
- e. 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.

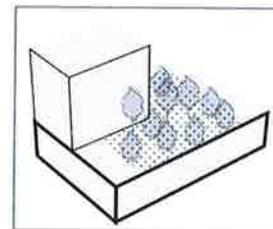
4.2.2 - Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement (VETC)

- 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 **de préférence de manière intensive** 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, **de préférence de manière intensive**, 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 ;

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.

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.

4.3.4 - Dispositifs de séparation à l'intérieur d'une même propriété

Par leurs caractéristiques d'aspect et de hauteur moindre, les dispositifs de séparation à l'intérieur d'une même propriété doivent s'inscrire harmonieusement dans la composition d'ensemble du bâti et des espaces libres organisant l'unité foncière.

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 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

1.1.1 - Destinations des constructions ou de parties de construction interdites

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

1.1.2 - Usages des sols et natures d'activités interdits

- 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

1.2.1 - Conditions particulières liées à la destination des constructions, à la nature des travaux et leur localisation

- 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 m², 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.

Toutefois, en présence d'un plan des hauteurs, dès lors qu'une construction située dans la *bande de constructibilité principale** est implantée en contiguïté d'une construction voisine présentant une *hauteur de façade** :

- inférieure, d'un niveau au moins, à la hauteur maximale autorisée, la *hauteur de façade** de ladite construction **est peut être** minorée d'un niveau ;
- supérieure, d'un niveau au moins, à la hauteur maximale autorisée, la *hauteur de façade** de ladite construction **est peut être** majorée d'un niveau ;

La minoration ou la majoration d'un niveau de la hauteur de façade* peut être mise en œuvre sur tout ou partie de la construction dans l'objectif de la recherche d'un épannelage harmonieux.

- 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 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.
- 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.

3.1.1 - Dispositions relatives à la "morphologie en peigne"

Outre les dispositions générales prévues ci-avant, la mise en œuvre de la morphologie en peigne suppose que la composition du projet s'organise dans un rapport équilibré entre le bâti et le végétal.

La composition paysagère, à dominante végétale, est conçue comme la maille qui structure le projet et donne un sens à sa composition générale.

Les espaces entre les constructions de *premier rang* *:

- créent des percées visuelles continues pénétrant dans la profondeur du terrain ;
- reçoivent un traitement paysager, pouvant allier le végétal au minéral, créant une réelle interface de qualité.

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 ~~20%~~ 25%.

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 celle fixée au paragraphe 3.2.1, sauf pour les constructions à destination 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 m² 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 dans une composition végétale significative.

- 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.~~ conformément aux dispositions établies au 3.1.6.1 de la Partie 1. Une végétalisation intensive est à privilégier.
- 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 la composition paysagère des espaces libres, en prenant en compte 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 adapté à la profondeur de l'espace de recul ainsi qu'à son usage. Les espaces permettant d'accéder aux aires de stationnement ou les rampes d'accès aux parcs de stationnement en sous-sol demeurent discrets et s'intègrent à la composition paysagère de cet espace.

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, à caractère mixte, constitue une liaison entre les quartiers centraux et les quartiers périphériques. De volumétrie variée selon les secteurs, le bâti s'organise, majoritairement en ordre discontinu, de façon dense en front de rue ou avec de faibles reculs.

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

- d'accompagner un fort renouvellement urbain dans une diversité de formes et de gabarits afin de concilier densité et enjeux environnementaux ;
- de préserver la continuité visuelle d'un front urbain structuré par des implantations bâties discontinues, à l'alignement ou en faible retrait ;
- d'assurer la présence effective d'un cœur d'îlot végétalisé ;
- de créer des transparences vers les cœurs d'îlot végétalisés ;
- de permettre l'expression d'une architecture contemporaine et la créativité architecturale.

Une "morphologie en peigne" peut être adoptée sous certaines conditions : dans les cœurs d'îlot, où l'emprise du bâti est moindre, la présence végétale est significative. L'objectif est de développer une composition harmonieuse du projet entre végétal, espace libre et l'implantation des constructions majoritairement perpendiculaire à la voie. La présence végétale doit constituer un élément déterminant et structurant du projet.

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. La conception d'un projet implanté dans la *bande de constructibilité secondaire** ou en *second rang** doit permettre ultérieurement la création d'un front bâti en *bande de constructibilité principale**, conformément aux objectifs de la zone.
- c. L'utilisation de matériaux renouvelables, biosourcés, sains et recyclables, ainsi que le réemploi de matériaux issus notamment de la démolition sont privilégiés afin de diminuer l'empreinte carbone de la construction.
- d. 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. La conception des constructions à destination d'habitation privilégie la création de logements bénéficiant d'une double orientation et favorisant la ventilation naturelle des bâtiments.
- c. 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.
- d. 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 afin de concourir à la limitation des phénomènes d'îlot de chaleur.
- e. Les toitures-terrasses sont soit végétalisées de manière intensive, soit couvertes d'un dispositif d'énergies renouvelables, soit engravillonnées ou traitées par une peinture ou un revêtement de couleur claire.

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 celle-ci, 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'ordonnement des constructions sont guidés par la composition urbaine et paysagère du projet.
- b. En limite de zone, une attention particulière est portée sur la volumétrie des constructions pour assurer une transition adaptée.
- c. **Dans la bande de constructibilité principale *et en premier rang***

Les constructions présentent une simplicité de volumes dont le gabarit prend en considération les constructions environnantes, et ceci à l'échelle d'une séquence urbaine caractéristique.

La composition des volumes bâtis favorise le rythme des façades à l'échelle de la rue et favorise les transparences visuelles sur les cœurs d'îlots végétalisés, en articulant les pleins et les vides tels que des *césures** et *fractionnements*.

Dans le cas d'implantation en recul de l'espace public, un traitement paysager intégrant des usages en cohérence avec la profondeur du recul est privilégié.

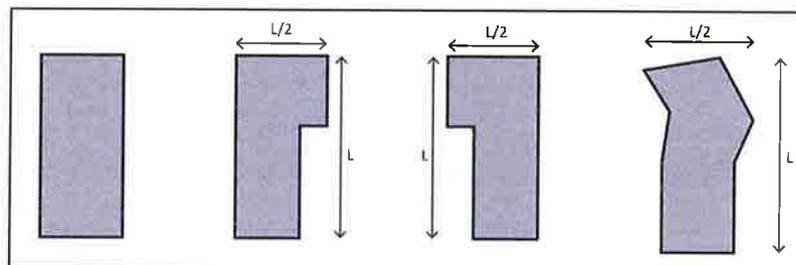
- d. **Dans la bande de constructibilité secondaire* et en second rang***

La composition des volumes bâtis **préserve est cohérente avec une présence significative du végétal et participe** à la qualité paysagère du cœur d'îlot et la qualité des perspectives visuelles depuis la rue vers les cœurs d'îlot.

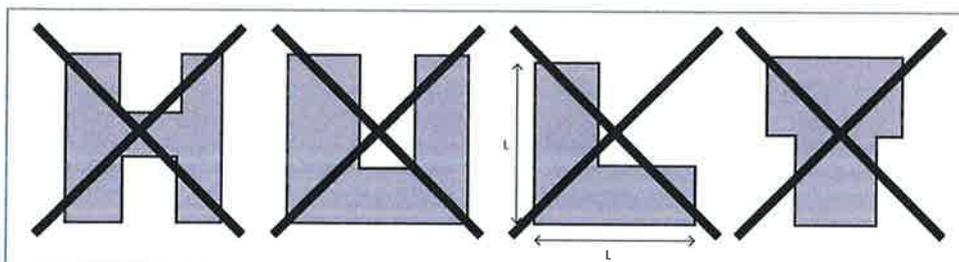
- e. **Les constructions en peigne**

La morphologie de peigne respecte des proportions harmonieuses entre le rythme du bâti et les percées visuelles continues dans la profondeur du terrain.

Morphologie en peigne, illustration de la règle.



Ainsi ne sont pas considérés comme construction en peigne les volumes ci-après.



4.2.2.2 Règles

Dans la bande constructible principale ou en *premier rang**, il est exigé au minimum 15 % de vide, calculés par rapport à la façade constructible, qui sont :

- localisés sur la façade le long de la *limite de référence** ;
- répartis sur les façades ayant un linéaire supérieur à 18 mètres, dans le cas d'une morphologie en peigne.

Cette obligation de vide peut être satisfaite *soit* par des *césures**, *soit* ou par des *fractionnements**, *soit* ou par une modulation de hauteur à la baisse permettant d'assurer un rythme des façades, des transparences sur le cœur d'îlot, une découpe de la ligne de ciel, conformément aux objectifs du 4.2.1.c.

Elle peut également être satisfaite en tout ou partie par l'augmentation des *retraits** ; cette disposition n'est pas applicable aux reculs dans le cadre d'une morphologie en peigne.

4.2.2.3 Modalités particulières d'application

Pour les terrains ayant un *linéaire de façade** supérieur à 40 mètres, une *césure** peut être est prescrite pour les constructions à destination principale d'habitation ou de bureau.

Lorsque deux façades se situent à l'angle de voies, les 15% de vide peuvent se répartir librement sur les façades, sous réserve d'une insertion cohérente dans l'environnement.

En présence de *constructions contiguës** et dans le cas d'une construction implantée sur les *limites latérales**, la règle des 15% de vide s'applique. Néanmoins une *césure** au moins est exigée, excepté pour les terrains ayant un *linéaire de façade** inférieur à 30 mètres.

La *césure** ne peut pas être appliquée entre BCP et BCS et entre un bâtiment en peigne et un bâtiment situé le long de la rue.

4.2.2.4 Règles alternatives

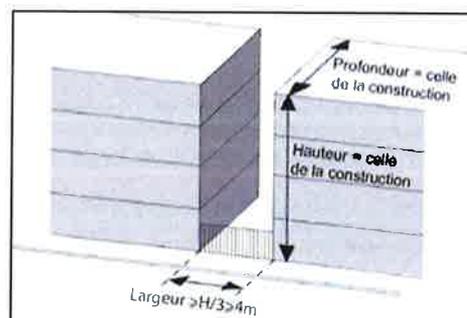
Toutefois un pourcentage différent peut être admis, à répartir sur la façade constructible :

- en présence d'une prescription graphique de continuité obligatoire ;
- lorsque que le projet s'insère dans un tissu caractérisé par des implantations sur rue en continu ;
- lorsque le terrain a une longueur sur voie inférieure à 18 mètres et en l'absence de *constructions contiguës**.

4.2.2.5 Modalités de réalisation des vides et respirations

a. Césure

La *césure** a pour objectif de rompre un linéaire bâti ou de valoriser un élément végétal de qualité en cœur d'îlot. Elle respecte une largeur au moins égale au tiers de la hauteur de façade* de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

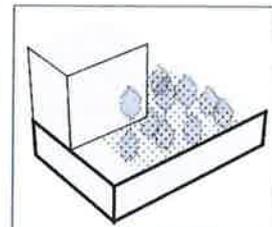


Dans l'ensemble des cas de *césures** et de *fractionnements** :

- les balcons et les passerelles ont une profondeur maximale de 5 mètres et comportent des sous-faces de dalles traitées par des revêtements de qualité ;
- les pignons ou les retournements de façades sont animés dans la mesure du possible par des ouvertures ;
- ~~en présence d'un élément végétal de qualité, l'implantation de la césure ou du fractionnement contribue à sa valorisation.~~
- l'implantation de la césure ou du fractionnement contribue à la valorisation de la végétalisation de l'îlot, notamment en présence d'un élément végétal de qualité.

4.2.3 - Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement

- a. Le *Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement** «haut» est privilégié. Néanmoins, les Volumes Enveloppe de Toiture et Couronnement «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, tout en prenant en compte les caractéristiques du tissu urbain environnant.
- b. Le VETC fait l'objet d'un traitement architectural de qualité. Tous les équipements techniques autorisés dans le Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement, 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.
- c. 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.
- d. 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.
- e. Les toitures-terrasses des parties de constructions qui développent une emprise au sol plus importante que celle des niveaux supérieurs sont végétalisées **de préférence de manière intensive** 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.
- f. La réalisation des toitures végétalisées, **de préférence de manière intensive**, 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.
- g. Les garde-corps font l'objet d'une mise en œuvre qualitative et sont intégrés de façon à éviter une dénaturation de la construction.



- 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.

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.

4.3.4 - Dispositifs de séparation à l'intérieur d'une même propriété

Par leurs caractéristiques d'aspect et de hauteur moindre, les dispositifs de séparation à l'intérieur d'une même propriété doivent s'inscrire harmonieusement dans la composition d'ensemble du bâti et des espaces libres organisant l'unité foncière.

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 ;

Zone URm2

Zone composite à dominante de petits collectifs d'habitat intermédiaire ou individuel resserré

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone à dominante résidentielle regroupe les tissus urbains où l'ordonnancement du bâti sur rue est homogène, organisé majoritairement en ordre discontinu. ~~A l'arrière de ce bâti sur rue, de volumétrie modeste, se développent des cœurs d'îlot où la présence végétale est forte.~~ À l'arrière de ce bâti sur rue se développent des cœurs d'îlot où la présence végétale est forte et les volumétries sont plus modestes.

L'objectif poursuivi est de promouvoir une forme urbaine diversifiée de petits collectifs, d'habitat intermédiaire ou individuel resserré, avec des architectures contemporaines s'inscrivant dans ces caractéristiques morphologiques.

La zone comprend cinq secteurs (URm2, URm2a, URm2b, URm2c et URm2d) qui se distinguent par une gestion différenciée de la hauteur des constructions et de celle des cœurs d'îlot avec une dominante végétale plus ou moins importante.

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

1.1.1 - Destinations des constructions ou de parties de construction interdites

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

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

1.2.1 - Conditions particulières liées à la destination des constructions, à la nature des travaux et leur localisation

- 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 m², 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.

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

a. Les constructions peuvent être implantées :

- soit en *limite de référence** ou en limite de la *marge de recul** ;
- soit en *recul** de la *limite de référence** ou de la limite de la *marge de recul**

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

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

- fonctionnel lié à la destination des rez-de-chaussée des constructions vers de l'habitation ou des activités économiques ;
- morphologique et paysager, en prenant en compte les caractéristiques de la séquence urbaine et de l'organisation de la trame végétale dans laquelle s'inscrit le projet ;
- environnemental et sitologique, au regard des caractéristiques de la voie (étroite, fréquentée, d'une topographie accidentée, en décalage altimétrique, ...) bordant le projet et des nuisances qu'elle est susceptible d'engendrer.

b. Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations nécessaires à un service public peuvent être implantées avec un *recul** plus important 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.

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

- a. La hauteur de façade maximale des constructions est différenciée selon les secteurs et les bandes de constructibilité

Secteurs	Hauteur de façade* maximale des constructions
URm2	Hauteur graphique
URm2a	10 mètres
URm2b	10 mètres
URm2c	7 mètres
URm2d	7 mètres

Dans les secteurs URm2a à URm2d, la hauteur de façade des constructions localisées dans les bandes de constructibilité secondaire ou en second rang est :

- soit minorée de 3 mètres par rapport à la hauteur de façade* figurant dans le tableau ci-avant,
- soit maintenue par rapport à la hauteur de façade* figurant dans le tableau ci-avant, seul un VETC bas étant alors admis.

b. La hauteur des rez-de-chaussée

Le *niveau** de rez-de-chaussée des constructions ou parties de construction implantées en limite de référence* ou en limite de la *marge de recul** qui :

- soit sont concernées par l'application d'un *linéaire artisanal et commercial** ou un *linéaire toutes activités** ;
- soit ont une destination autre que l'habitation ;
- soit ont une *hauteur de façade** supérieure ou égale à 19 mètres ;

présente une hauteur minimale de 3,50 mètres sur une profondeur minimale de 7 mètres à compter du *nu général de la façade**.

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 :

Secteurs	Coefficient de pleine terre* minimal
URm2	Coefficient graphique
URm2a	25 % 35 %
URm2b	40 % 50 %
URm2c	25 % 35 %
URm2d	40 % 50 %

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 celle fixée au paragraphe 3.2.1, sauf pour les constructions à destination 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 est privilégié 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 m² 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 dans une composition végétale significative.

- 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.~~ conformément aux dispositions établies au 3.1.6.1 de la Partie 1. Une végétalisation intensive est à privilégier.
- 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 la composition paysagère des espaces libres, en prenant en compte 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 adapté à la profondeur de l'espace de recul ainsi qu'à son usage. Les espaces permettant d'accéder aux aires de stationnement ou les rampes d'accès aux parcs de stationnement en sous-sol demeurent discrets et s'intègrent à la composition paysagère de cet espace.

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 à dominante résidentielle regroupe les tissus urbains où l'ordonnement du bâti sur rue est majoritairement en ordre discontinu, la perception de continuité étant assurée par le bâti ou le paysage. ~~A l'arrière de ce bâti sur rue, de volumétrie modeste, se développent des cœurs d'îlot où la présence végétale est forte.~~ A l'arrière de ce bâti sur rue se développent des cœurs d'îlot où la présence végétale est forte et les volumétries sont plus modestes.

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

- de promouvoir une forme urbaine diversifiée de petits collectifs, d'habitat intermédiaire ou individuel resserré ;
- de préserver la continuité visuelle d'un front urbain structuré par des implantations bâties discontinues, à l'alignement ou en faible retrait ;
- d'assurer la présence effective d'un cœur d'îlot végétalisé ;
- de créer des transparences vers les cœurs d'îlot végétalisés ;
- de maîtriser, en bande de constructibilité secondaire*, le volume enveloppe des constructions afin qu'elles présentent des caractéristiques de hauteur, de volume et de gabarit d'une échelle moindre que les constructions réalisées dans la bande de constructibilité principale* ;
- de permettre l'expression d'une architecture contemporaine et la créativité architecturale.

Une "morphologie en peigne" peut être adoptée sous certaines conditions : dans les cœurs d'îlot, où l'emprise du bâti est moindre, la présence végétale est significative. L'objectif est de développer une composition harmonieuse du projet entre végétal, élément structurant et déterminant dans la conception du projet, espace libre et l'implantation des constructions majoritairement perpendiculaire à la voie.

4.1.1 - Conception du projet dans son environnement urbain et paysager

- a. La conception du projet **privilégie** permet son insertion dans la morphologie urbaine de la zone considérée en prenant en compte son environnement urbain et paysager, sauf contexte urbain particulier ;
- b. En présence d'un terrain en pente, une attention particulière est portée à l'insertion du projet qui recherche à minimiser l'impact visuel et urbain de la construction dans le relief ;
- c. La conception d'un projet implanté dans la *bande de constructibilité secondaire** ou en *second rang** doit permettre ultérieurement la création d'un front bâti en *bande de constructibilité principale**, conformément aux objectifs de la zone.

- d. L'utilisation de matériaux renouvelables, biosourcés, sains et recyclables, ainsi que le réemploi de matériaux issus notamment de la démolition sont privilégiés afin de diminuer l'empreinte carbone de la construction.
- e. 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. La conception des constructions à destination d'habitation privilégie la création de logements bénéficiant d'une double orientation et favorisant la ventilation naturelle des bâtiments.
- c. 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.
- d. 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 afin de concourir à la limitation des phénomènes d'îlot de chaleur.
- e. Les toitures-terrasses sont soit végétalisées de manière intensive, soit couvertes d'un dispositif d'énergies renouvelables, soit engravillonnées ou traitées par une peinture ou un revêtement de couleur claire.

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'ordonnement des constructions sont guidés par la composition urbaine et paysagère du projet ;
- b. En limite de zone, une attention particulière est portée sur la volumétrie des constructions pour assurer une transition adaptée ;
- c. **Dans la bande de constructibilité principale* et en premier rang***

Les constructions présentent une simplicité de volumes dont le gabarit prend en considération les constructions environnantes et le contexte paysager, et ceci à l'échelle d'une séquence urbaine caractéristique.

La composition des volumes bâtis favorise le rythme des façades à l'échelle de la rue et favorise les transparences visuelles sur les cœurs d'îlots végétalisés, en articulant les pleins et les vides tels que des césures et fractionnement.

Dans le cas d'implantation en recul de l'espace public, un traitement paysager intégrant des usages en cohérence avec la profondeur du recul est privilégié.

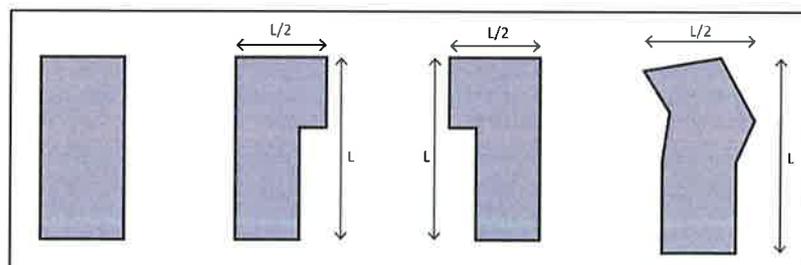
- d. Dans la bande de constructibilité secondaire et en second rang*

La composition des volumes bâtis préserve est cohérente avec une présence significative du végétal et participe à la qualité paysagère du cœur d'îlot et la qualité des perspectives visuelles depuis la rue vers les cœurs d'îlot.

- e. Les constructions en peigne

La morphologie de peigne respecte des proportions harmonieuses entre le rythme du bâti et les percées visuelles continues dans la profondeur du terrain.

Morphologie en peigne, illustration de la règle.



4.2.2.2 Règles

Dans la bande constructible principale ou en *premier rang*^{*}, il est exigé au minimum 15 % de vide, calculés par rapport à la façade constructible, qui sont :

- localisés sur la façade le long de la *limite de référence*^{*} ;
- répartis sur les façades ayant un linéaire supérieur à 18 mètres, dans le cas d'une morphologie en peigne.

Cette obligation de vide peut être satisfaite ~~soit~~ par des *césures*^{*}, ~~soit~~ ou par des *fractionnements*^{*}, ~~soit~~ ou par une modulation de hauteur à la baisse permettant d'assurer un Rythme des façades, des transparences sur le cœur d'îlot, une découpe de ligne de ciel, conformément aux objectifs du 4.2.1.c.

Elle peut également être satisfaite en tout ou partie par l'augmentation des *retraits*^{*}; cette disposition n'est pas applicable aux reculs dans le cadre d'une morphologie en peigne.

4.2.2.3 Modalités particulières d'application

Pour les terrains ayant un *linéaire de façade*^{*} supérieur à 30 mètres, une *césure*^{*} peut être prescrite pour les constructions à destination principale d'habitation ou de bureau ;

Lorsque deux façades se situent à l'angle de voies, les 15% de vide peuvent se répartir librement sur les façades, sous réserve d'une insertion cohérente dans l'environnement.

En présence de *constructions contiguës*^{*} et dans le cas d'une construction implantée sur les *limites latérales*^{*}, la règle des 15% de vide s'applique. Néanmoins une *césure*^{*} au moins est exigée, excepté pour les terrains ayant un *linéaire de façade*^{*} inférieur à 25 mètres.

La *césure*^{*} ne peut pas être appliquée entre BCP et BCS et entre un bâtiment en peigne et un bâtiment situé le long de la rue.

4.2.2.4 Règles alternatives

Toutefois un pourcentage différent peut être admis, à répartir sur la façade constructible :

- en présence d'une prescription graphique de continuité obligatoire ;
- lorsque le projet s'insère dans un tissu caractérisé par des implantations sur rue en continu ;
- lorsque le terrain a une longueur sur voie inférieure à 18 mètres et en l'absence de constructions contiguës.

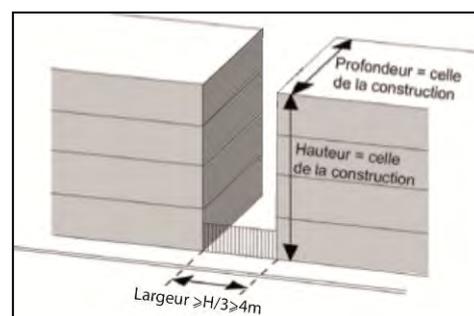
4.2.2.5 Modalités de réalisation des vides et respirations

a. Césure

La *césure*^{*} a pour objectif de rompre un linéaire bâti ou de valoriser un élément végétal de qualité en cœur d'îlot. Elle respecte une largeur au moins égale au tiers de la hauteur de façade^{*} de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

La *césure*^{*} ne contient pas de rampe d'accès au stationnement en sous-sol pour les véhicules, sauf en cas d'impossibilité manifeste au regard notamment de la configuration du terrain.

Si la construction de part et d'autre de la césure présente une *hauteur de façade*^{*} différente, le calcul de la largeur de la césure est réalisé à partir de la hauteur de façade la plus faible.

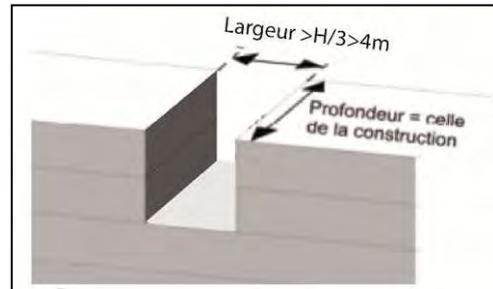


b. Fractionnement

Le *fractionnement** a pour objectif d'améliorer la ligne de ciel (créneau), de créer une transparence à l'échelle du piéton (porche), de favoriser la végétalisation du front bâti ou de créer des verticalités et des séquences (recul partiel). Il respecte les règles suivantes :

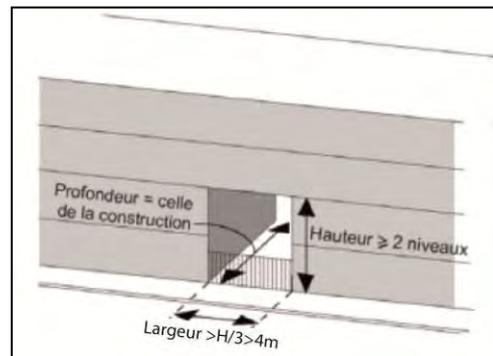
Le fractionnement sous forme de créneau*

a une largeur au moins égale au tiers de la hauteur du fractionnement sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



Le fractionnement sous forme de porche* développe une hauteur d'au moins deux niveaux, sur une largeur au moins égale au tiers de la hauteur du fractionnement, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

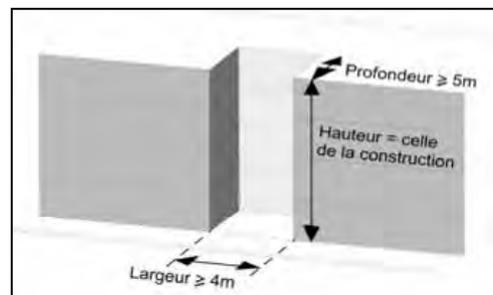
Les sous-faces de la dalle et les parois latérales sont traitées par des revêtements de qualité.



Le fractionnement* sous forme de recul partiel

respecte :

- une hauteur égale à celle de la construction ;
- une profondeur minimale de 5 mètres, calculée par rapport à la façade la plus longue de la construction ;
- une largeur au moins égale à 4 mètres.



Des événements architecturaux (de type passerelle, balcon, oriel, etc.) sont autorisés ponctuellement afin de participer à l'animation de la façade, en harmonie avec celle-ci.

Dans l'ensemble des cas de *césures** et de *fractionnements**:

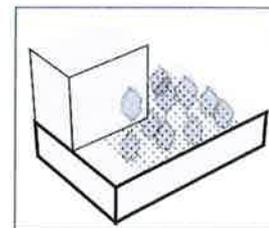
- les balcons et les passerelles ont une profondeur maximale de 5 mètres et comportent des sous-faces de dalles traitées par des revêtements de qualité ;
- les pignons ou les retournements de façades sont animés dans la mesure du possible par des ouvertures ;
- ~~en présence d'un élément végétal de qualité, l'implantation de la césure ou du fractionnement contribue à sa valorisation.~~
- l'implantation de la césure ou du fractionnement contribue à la valorisation de la végétalisation de l'îlot, notamment en présence d'un élément végétal de qualité.

4.2.3 - Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement

- a. Le Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement « intermédiaire » est privilégié. Néanmoins, le Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement « bas » est admis dès lors qu'il contribue à l'équilibre des proportions de la construction au regard de la volumétrie du projet et de la hauteur de façade de la construction, tout en prenant en compte les caractéristiques du tissu urbain environnant.
- b. Le VETC fait l'objet d'un traitement architectural de qualité. Tous les équipements techniques autorisés dans le Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement, 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.
- c. 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.

- d. 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.
- e. Les toitures-terrasses des parties de constructions qui développent une emprise au sol plus importante que celle des niveaux supérieurs sont végétalisées de préférence de manière intensive 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.



- f. La réalisation des toitures végétalisées, de préférence de manière intensive, 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.
- g. Les garde-corps font l'objet d'une mise en œuvre qualitative et sont intégrés de façon à éviter une dénaturation de la construction.

- 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.

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.

4.3.4 - Dispositifs de séparation à l'intérieur d'une même propriété

Par leurs caractéristiques d'aspect et de hauteur moindre, les dispositifs de séparation à l'intérieur d'une même propriété doivent s'inscrire harmonieusement dans la composition d'ensemble du bâti et des espaces libres organisant l'unité foncière.

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 ;

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 à destination d'exploitation agricole et forestière.~~ Néant

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

La destination des constructions, les installations et les usages des sols doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies dans la zone.

Sont en outre soumises à des conditions particulières les constructions, les installations et les usages des sols suivants :

- 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 m², 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.

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 ~~20%~~ 25%.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics le *coefficient de pleine terre** ne leur est pas applicable.

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 celle fixée au paragraphe 3.2.1, sauf pour les constructions à destination 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 engavillonnées, 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 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.~~ conformément aux dispositions établies au 3.1.6.1 de la Partie 1. Une végétalisation intensive est à privilégier.

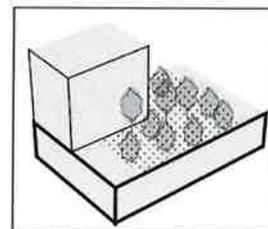
4.3 - Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement (VETC)

- a. Le *Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement (VETC)** "haut" est privilégié. Néanmoins, les Volumes Enveloppe de Toiture et Couronnement "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, tout en prenant en compte les caractéristiques du tissu urbain environnant.
- b. Le VETC fait l'objet d'un traitement architectural de qualité. Tous les équipements techniques autorisés dans le Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement, 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.
- c. 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.

- d. 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.

- e. Les toitures terrasses des parties de constructions qui développent une emprise au sol plus importante que celle des niveaux supérieurs sont végétalisées **de préférence de manière intensive** 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.



- f. La réalisation des toitures végétalisées, **de préférence de manière intensive**, 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.
- g. Les garde-corps font l'objet d'une mise en œuvre qualitative et sont intégrés de façon à éviter une dénaturation de la construction.

2.5.1.2 Caractéristiques des niveaux

a. Définition

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

Un rez-de-chaussée est le premier niveau d'une construction dont la cote altimétrique du plancher bas du volume qu'il délimite est égale à celle de la limite de référence.

Un niveau technique est ~~le dernier~~ **un** ~~niveau non habitable d'une construction~~, incluant les ouvrages techniques nécessaires à l'équipement et au fonctionnement de la construction, tels que ventilation, machinerie d'ascenseur, ...

b. Modalités de calcul

La hauteur des niveaux définis ci-avant est la différence d'altitude mesurée verticalement, entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher qui lui est immédiatement supérieur.

Lorsqu'un terrain en pente est longé sur deux de ses limites par deux limites de référence, la hauteur altimétrique du plancher bas du rez-de-chaussée de la construction est mesurée uniquement sur la façade de la construction longeant celle de la limite de référence dont l'altitude est la plus élevée.

Lorsqu'une limite de référence est en pente, elle est partagée en sections n'excédant pas 20 m dans le sens de la pente et la hauteur altimétrique du plancher bas du rez-de-chaussée est mesurée au milieu de chacune de ces sections.

c. Champ d'application

La règle de hauteur des niveaux n'est pas applicable :

- **le long des linéaires artisanaux et commerciaux ou toutes activités** figurant au document graphique du PLU-H sur une **profondeur minimale de 10 mètres à compter du nu général de la façade ***, aux aménagements internes d'un même niveau de rez-de-chaussée, tels que mezzanine..., dès lors que :
 - la surface de plancher développée par ces aménagements internes est au plus égale à 50 % de la surface de plancher développée par le plancher bas de ce niveau ;
 - l'impact sur la façade principale desdits aménagements est traité conformément aux dispositions relatives notamment à la qualité urbaine et architecturale du présent règlement ;
- **aux sous-sols ou parties de construction situées en-dessous du niveau de rez-de-chaussée**, dès lors qu'ils sont affectés principalement aux annexes, garages et autres locaux techniques ;

d. Règle de hauteur des niveaux

- Règle générale

La règle générale définit les caractéristiques des niveaux susceptibles d'être réalisés.

La hauteur d'un niveau courant ne peut être inférieure à 2,75 mètres.

~~La hauteur d'un niveau technique ne peut être supérieure à 2,50 mètres.~~

La hauteur d'un rez de chaussée ne peut être inférieure à 3,50 mètres, ou à 7,30 mètres le long des linéaires artisanaux et commerciaux ou toutes activités repérés au règlement graphique sur une profondeur minimale de 10 mètres à compter du nu général de la façade*.

- Règles alternatives

a. Hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée

La hauteur altimétrique du plancher bas du rez-de-chaussée doit être égale à celle de la limite de référence longeant ce rez-de-chaussée.

b. Niveau technique

Toute installation technique nécessaire à l'équipement et au fonctionnement de la construction doit, à l'exception des cheminées ou des antennes, être couverte ou incluse dans le volume de couronnement de la construction tel que défini au chapitre 4 du règlement.

2.5.2 - Règles alternatives

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

- travaux d'aménagement, d'extension des constructions existantes** ayant une hauteur différente de celle fixée ci-avant, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
- prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette** telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou autres limites de référence (terrain d'angle notamment,...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- constructions, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature** ou de raisons techniques justifiées, nécessitent des hauteurs plus importantes ;
- constructions nécessitant des hauteurs de niveaux plus importantes** (tel que faux plafonds et autres équipements techniques,...), ou constructions intégrant en leur partie sommitale un « niveau technique » ;

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 interdites

- a. Les boxes de stationnement en surface.
- ~~b. Les installations de valorisation de matériaux de récupération ou de déchets.~~
- c. L'aménagement, d'initiative privée, de terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage, ou de terrains destinés à recevoir des résidences démontables.
- d. 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.
- e. 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.
- f. Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs.

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

- a. **Les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat** destinées principalement à la vente de biens et services, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale, par unité de commerce, à 100 m² ou 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 (tel que vente de véhicules, concessions automobiles...).

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 de 40 chambres ou du plafond indiqué dans les *polarités 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.

Un niveau technique est le dernier niveau non habitable d'une construction, incluant les ouvrages techniques nécessaires à l'équipement et au fonctionnement de la construction, tels que ventilation, machinerie d'ascenseur,...

En outre :

- a. pour les constructions implantées à une distance supérieure à 3 mètres de la limite de référence et lorsque le terrain est en pente, la hauteur altimétrique du plancher bas du rez-de-chaussée de la construction est mesurée uniquement sur la façade de la construction implantée sur la partie de terrain dont l'altitude est la plus élevée ;
- b. pour les constructions implantées à une distance inférieure ou égale à 3 mètres de la limite de référence, lorsqu'un terrain en pente est longé sur deux de ses limites par deux limites de référence, la hauteur altimétrique du plancher bas du rez-de-chaussée de la construction est mesurée uniquement sur la façade de la construction longeant celle de la limite de référence dont l'altitude est la plus élevée.

2.5.2.2 - Modalités de calcul

La hauteur des niveaux est la différence d'altitude mesurée verticalement, entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher qui lui est immédiatement supérieur.

2.5.2.3 - Champ d'application

La règle relative aux caractéristiques et au nombre maximum des niveaux n'est pas applicable :

- a. au « **niveau technique** », dès lors que sa hauteur n'excède pas 2,50 mètres ;
- b. aux **aménagements internes d'un même niveau de rez-de-chaussée**, tels que mezzanines, dès lors que :
 - la hauteur du niveau de rez-de-chaussée est au moins égale à 5,50 mètres : dans ce cas, la SDP développée par ces aménagements internes est au plus égale à 50 % de la SDP développée par le plancher bas de ce niveau ;
 - la hauteur du niveau de rez-de-chaussée est inférieure à 5,50 mètres : dans ce cas, la SDP développée par ces aménagements internes est au plus égale à 30 % de la SDP développée par le plancher bas de ce niveau et le niveau de ces aménagements est au moins égal à 2,25 m par rapport au plancher bas du rez-de-chaussée.

En outre, les locaux ainsi créés pourront accueillir des locaux techniques ou de stockage, non accessibles au public, excepté des sanitaires.

En tout état de cause, lesdits aménagements sont dépourvus d'impact visible sur la façade de la construction située le long de la limite de référence.

- c. aux **sous-sols ou parties de construction situés en-dessous du niveau de rez-de-chaussée**, dès lors qu'ils sont affectés principalement aux annexes, garages et autres locaux techniques ;
- d. aux **travaux d'aménagement, d'extension ou de surélévation des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU-H.

3.2.1 - En ce qui concerne l'aspect quantitatif

La superficie du terrain laissé libre de toute construction, aménagement de voirie, accès et aire de stationnement, doit, sauf impossibilité technique liée à la nature, aux caractéristiques ou à l'usage du sous-sol, être aménagée en espace de pleine terre.

En outre, cette superficie doit, pour les parcs de stationnement réalisés en sous-sol dont l'emprise au sol :

- a. **n'excède pas de plus de 5 mètres** l'emprise au sol des bâtiments s'élevant au-dessus du terrain naturel, et au-delà de ladite emprise, comporter une épaisseur de terre végétale au moins égale à 0,60 mètre ;
- b. **excède de plus de 5 mètres** l'emprise au sol des bâtiments s'élevant au-dessus du terrain naturel, et comporter, au-delà de ladite emprise, une épaisseur de terre végétale au moins égale à 1,50 mètre.

Les dispositions énumérées ci-avant peuvent ne pas être appliquées aux seules rampes d'accès, fermées ou non, à ces parcs de stationnement, sous réserve de leur bonne insertion dans le projet.

Les aménagements de surface des espaces ainsi définis peuvent admettre d'autres matériaux, si le végétal reste prédominant.

Toutefois, cette règle n'est pas applicable dès lors que la superficie ainsi couverte présente une configuration ou des caractéristiques ne permettant pas, du fait notamment de sa faible dimension, le développement dans de bonnes conditions d'espèces végétales de qualité, notamment d'arbres à haute tige.

Cette disposition n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

En outre dans le secteur de zone UPr3c, la superficie du terrain, ~~telle que définie au paragraphe ci-avant~~, doit être aménagée avec un minimum de 50 % d'espaces verts en pleine terre, d'un seul tenant, sauf impossibilité technique, devant comporter au minimum un arbre à haute tige pour 40 m².

Cette disposition n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3.2.2 - En ce qui concerne l'aspect qualitatif

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

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

La surface imperméabilisée doit être limitée aux stricts besoins de l'opération.

~~Les aires de stationnement doivent être réalisées en sous-sol ; toutefois cette disposition n'est pas applicable :~~

~~a. aux places existantes en surface et conservées dans le cadre d'un changement de destination des constructions ;~~

~~b. aux activités industrielles ou artisanales ;~~

~~— aux places destinées au déchargement, livraisons, ambulances ;~~

~~— aux places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite ;~~

~~— aux locaux de stationnement des deux roues.~~

Les aires de stationnement peuvent être réalisées soit en sous-sol, soit dans le volume de la construction, soit en surface, soit dans une construction annexe.

L'accès aux parcs de stationnement souterrain doit s'effectuer depuis les voies publiques ou privées à l'exclusion des places, placettes, cheminements piétonniers, etc.

La dalle supérieure des parties de construction à destination de stationnement des véhicules aménagées en sous-sol, au-delà de l'emprise des bâtiments édifiés au-dessus du sol naturel, doit être :

a. enfouie à une profondeur minimale de 0,60 mètre par rapport à la hauteur altimétrique de la limite de référence, dès lors qu'elle présente un débord inférieur ou égal à 5 mètres au-delà de l'emprise au sol des bâtiments ;

b. enfouie à une profondeur minimale de 1,50 mètre par rapport à la hauteur altimétrique de la limite de référence, dès lors qu'elle présente un débord supérieur à 5 mètres au-delà de l'emprise au sol des bâtiments.

Cette disposition n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant au moins un arbre par tranche de 6 places de stationnement, répartis de façon homogène.

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.

Une implantation différente de celle prévue par la règle peut être appliquée pour 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

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 à 4 mètres ($R \geq 4$ m).

Une implantation différente de celle prévue par la règle peut être appliquée pour 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.

Dans tous les cas, toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite d'une zone UCe1, UCe2, UCe3, UCe4, URc1, URc2, URi1, URi2, URm1, URm2, N1, N2, A1 et A2.

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

L'*emprise au sol** des constructions est limitée à celle des *constructions existantes** à la date d'approbation du PLU-H.

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.

m. **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.

n. Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière.

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 m² 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** différent de 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.

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 ;
- aux constructions annexes aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU-H, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités techniques, fonctionnelles ou sécuritaires et que l'emprise au sol est limitée aux stricts besoins de réalisation de ces constructions et dans la limite totale cumulée de 100 m² d'emprise au sol.

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.

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. Le VETC fait l'objet d'un traitement architectural de qualité. Tous les équipements techniques autorisés dans le Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement, 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.
- c. 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.
- d. Le projet recherche une simplicité de toiture et limite la multiplicité des formes de toitures.
- 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.

4.4 - 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'utilisation de matériaux ou de revêtements à faible absorption du rayonnement solaire et de couleur claire sont à privilégier afin de limiter les îlots de chaleur.

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.

o. Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière.

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 m² 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.

2.4.2 - 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

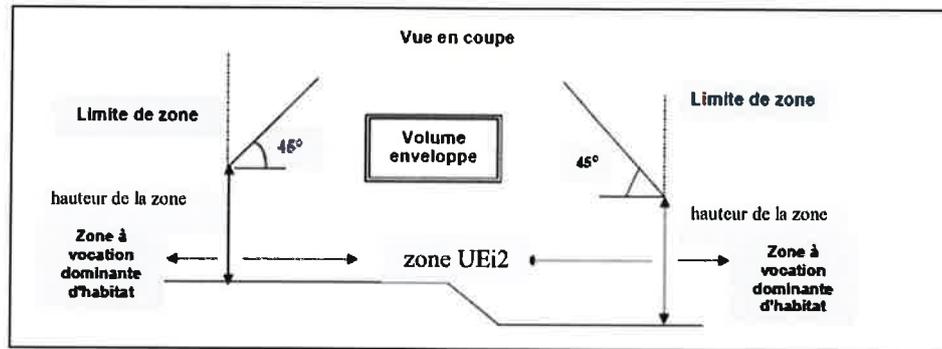
La *hauteur de façade** maximale des constructions n'est pas réglementée.

2.5.1.2 – 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.

2.5.1.3 – 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.

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 ;
- aux constructions annexes aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU-H, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités techniques, fonctionnelles ou sécuritaires et que l'emprise au sol est limitée aux stricts besoins de réalisation de ces constructions et dans la limite totale cumulée de 100 m² d'emprise au sol.

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.

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 - QUALITÉ 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 **tertiaires**, 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.

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. Le VETC fait l'objet d'un traitement architectural de qualité. Tous les équipements techniques autorisés dans le Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement, 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.
- c. 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.
- d. Le projet recherche une simplicité de toiture et limite la multiplicité des formes de toitures.
- 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.

4.4 - 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'utilisation de matériaux ou de revêtements à faible absorption du rayonnement solaire et de couleur claire sont à privilégier afin de limiter les îlots de chaleur.

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.

- i. **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.
- j. **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.

k. Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière

1.2.2 - Sont, en outre, admises dès lors qu'elles sont nécessaires ou utiles au développement d'activités liées à l'animation du site :

- 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 au plus égale à 100 m² par unité de commerce ou au plafond indiqué dans les *périmètres de polarité commerciale** figurant aux documents graphiques du règlement.
- b. Les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de bureau et d'artisanat autre que celui visé ci-avant, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale à 100 m².
- c. **Les constructions à destination d'habitation**, dès lors qu'il s'agit d'installations flottantes et que par leurs caractéristiques, leur nombre, leur localisation, celles-ci ne portent pas atteinte à la qualité du site dans lequel elles s'insèrent.

1.2.3 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU-H,

Dès lors qu'elles ont une destination autre que celles prévues aux paragraphes 1.2.1 et 1.2.2 ci-avant, seuls les travaux dans le volume existant sont autorisés.

- d. **L'aménagement de terrains de sports ou de loisirs** dans lesquels peut être édifiée une seule construction dont *l'emprise au sol** est limitée à 50 m².
- e. **L'aménagement de jardins partagés**, comportant l'édification d'abris de jardin dont *l'emprise au sol** de chacun d'eux est au plus égale à 8 m² ainsi qu'une construction nécessaire au stockage, au dépôt de matériel et outillage commun, dont *l'emprise au sol** est limitée à 30 m².
- f. **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 site au regard notamment de ses qualités paysagères et des contraintes physiques du site.
- g. **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.
- 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 ;
 - 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.
- i. **Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière.**

1.2.2 - Dans le secteur UPpa :

Seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes dès lors qu'elles sont compatibles avec la protection et la mise en valeur de la richesse archéologique du site :

- a. **Les constructions, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics** dès lors qu'ils sont nécessaires à la mise en valeur, l'aménagement et l'exploitation du parc archéologique ou au fonctionnement des différents réseaux ou *services urbains**.
- b. **Pour les constructions existantes*** à la date d'approbation du PLU-H :
 - **l'extension des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics**, dans une limite de 20% de leur *emprise au sol** existante à la date d'approbation du projet de PLU-H ;
 - **l'extension des constructions à destination de commerce et d'activités de service ainsi que des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU-H et sans pouvoir dépasser 30 m² de surface de plancher ;

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 ~~30%~~ 40%.

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, 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.

3.3.2 - Les autres espaces libres

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

- a. **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.

i. 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.

j. Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière

1.2.2 - Sont également admises les constructions à destination d'habitation, dès lors soit :

- a. qu'elles répondent aux besoins des usagers** ou des personnels du service public majoritairement implanté dans la zone ;
- b. qu'elles sont 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.

1.2.3 - Sont en outre admis les constructions, installations et usages des sols suivants à condition qu'ils soient nécessaires ou directement liés au fonctionnement et à la nature du service public majoritairement implanté dans la zone :

- a. Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique,** dans la limite de 40 chambres ou 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.
- b. Les constructions à destination de restauration, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de commerce de détail et d'artisanat** destiné principalement à la vente de biens et services, dès lors que les constructions sont localisées dans un pôle regroupant ce type d'activités. En outre, pour le commerce de détail et d'artisanat destiné principalement à la vente de biens et services la surface de plancher est, par unité de commerce, au plus égale soit à 100 m², soit au plafond indiqué dans les *périmètres de polarité commerciale** figurant aux documents graphiques du règlement.
- c. Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire** dont l'objet de l'activité dominante est la recherche, tels que laboratoires de recherche, activités de haute technologie et de production, en lien avec la nature des équipements majoritairement implantés dans la zone.

3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

Tout aménagement paysager intègre et met en valeur les plantations et espaces verts repérés aux documents graphiques réglementaires ou les plantations de qualité existantes sur le terrain.

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 autres espaces libres

Les *espaces libres**, autres que les *espaces de pleine terre**, reçoivent un traitement paysager végétal et/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.~~ conformément aux dispositions établies au 3.1.6.1 de la Partie 1. Une végétalisation intensive est à privilégier.
- 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. **En cas de recul des constructions par rapport à la limite de référence***, l'espace de recul fait l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

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, notamment la création de nouveaux logements autres que ceux accessoires à la destination agricole, tel qu'aménagement avec ou sans changement de destination ou d'affectation, division de volumes bâtis ou extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU-H.

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.

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE ET AFFECTATION DES SOLS ET ACTIVITE

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, notamment la création de nouveaux logements autres que ceux accessoires à la destination agricole, tel qu'aménagement avec ou sans changement de destination ou d'affectation, division de volumes bâtis ou extension de constructions existantes à la date du PLU-H.

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

Sont admis les constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions ci-après, dès lors qu'ils s'insèrent harmonieusement dans leur environnement et ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

1.2.1 - Dans toute la zone A 2

- a. Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole, ainsi que celles qui leur sont strictement nécessaires, sous réserve, d'une part de ne porter atteinte ni à la nature ni au caractère de la zone, d'autre part de la bonne insertion du projet dans son environnement naturel.
- b. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- c. 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 "d" ci-après.
- d. 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.

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, notamment la création de nouveaux logements autres que ceux accessoires à la destination agricole, tel qu'aménagement avec ou sans changement de destination ou d'affectation, division de volumes bâtis ou extension de constructions existantes à la date du PLU-H.

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 naturel et forestier 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 ;

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, notamment la création de nouveaux logements autres que ceux accessoires à la destination agricole, tel qu'aménagement avec ou sans changement de destination ou d'affectation, division de volumes bâtis ou extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU-H.

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

Sont admis les constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions ci-après, dès lors qu'ils s'insèrent harmonieusement dans leur environnement et ne pas compromettre le caractère naturel et forestier de la zone.

1.2.1 - Dans toute la zone N 2

- a. Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole ou forestière, ainsi que celles qui leur sont strictement nécessaires, sous réserve, d'une part, de ne porter atteinte ni à la nature ni au caractère de la zone, d'autre part, de la bonne insertion du projet dans son environnement naturel.
- b. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- c. 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 "d" ci-après.
- d. 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.