

METROPOLE DE LYON

PROJET DE MODIFICATION N°4

Dossier d'enquête publique

2024

Règlement



METROPOLE DE LYON**PROJET DE MODIFICATION N°4****Dossier d'enquête publique****2024****Règlement : évolutions de la partie I
(dispositions communes)**

CHAPITRE PRELIMINAIRE – MODALITES D'APPLICATION DU PLAN

0.1 - Champ d'application du PLU-H

Le présent PLU-H s'applique sur l'intégralité du territoire de la métropole de Lyon, à l'exception de la partie de ce territoire couverte par le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) du vieux Lyon, établi dans ce site patrimonial remarquable (ex secteur sauvegardé).

Le périmètre du site patrimonial remarquable, couvert par le PSMV, figure dans les annexes du dossier de PLU-H.

Les dispositions du PLU-H s'imposent aux constructions, aménagements, installations et travaux exécutés sur le territoire

article ~~L.152-4~~ L.152-1 du Code de l'urbanisme

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique (article L.421-6 du Code de l'urbanisme).

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du patrimoine archéologique, des quartiers, des monuments et des sites (article L.421-6 du Code de l'urbanisme).

Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article L. 421-6 ne sont pas réunies (article L.421-7 du Code de l'urbanisme).

A l'exception des constructions mentionnées aux b et e de l'article L. 421-5 (à caractère temporaire), les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code doivent être conformes aux dispositions mentionnées à l'article L. 421-6 (article L.421-8 du Code de l'urbanisme).

L'application des dispositions du PLU-H peuvent faire l'objet d'adaptations mineures

article L.152-3 du Code de l'urbanisme

Les dispositions du PLU-H peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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 ;
- 4° l'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

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.

article L.152-5-1 du Code de l'urbanisme

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire 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 la hauteur et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser l'installation de dispositifs de végétalisation des façades et des toitures en zones urbaines et à urbaniser.

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 **modifié** 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 modifié (R. 151-29)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées au logement : - du matériel - des animaux - des récoltes - constructions destinées au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production
	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 modifié (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 biens directe à une clientèle Constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services Constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle Locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle
	Activité de service où s'effectue avec 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, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
	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 destinés 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.
Equipements 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. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public : - 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
	Établissements 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.
	Equipements sportifs	Équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive et notamment : - les stades - les gymnases - les piscines ouvertes au public
	Lieux de culte	Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux
	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 modifié (R. 151-29)
Autres activités des secteurs primaire , secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à : - l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire - l'activité industrielle et manufacturière 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 Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises. Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

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.

1.1.2 - Outils réglementaires graphiques

1.1.2.1 - La mixité des fonctions urbaines

1.1.2.1.1 - Les linéaires

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions édifiées en premier rang sur des terrains concernés par les linéaires délimités par les documents graphiques du règlement présente une destination déterminée sur une profondeur minimale de 7 mètres mesurée à partir du nu général de leur façade ou de la construction lorsque cette dernière a une profondeur inférieure à 7 mètres.

Ces dispositions s'appliquent aux constructions nouvelles, ainsi qu'aux changements de destination, ou le cas échéant de sous-destination, affectant les constructions existantes.

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.

a. Linéaire commercial ou artisanal

Au sein de ces linéaires, le niveau du rez-de-chaussée est exclusivement affecté, selon les modalités fixées ci-avant, à l'une ou à plusieurs des destinations et sous-destinations suivantes :

- artisanat destiné principalement à la vente de biens ou services, commerce de détail, restauration, hébergement hôtelier et touristique (s'agissant de leurs parties ou locaux communs non affectés exclusivement à l'hébergement), cinéma ;
- équipements d'intérêt collectif et services publics.

Il est précisé que les cuisines dédiées à la vente en ligne ne peuvent être implantées dans ces linéaires.

b. Linéaire toutes activités

Au sein de ces linéaires, le niveau du rez-de-chaussée est exclusivement affecté, selon les modalités fixées ci-avant, à l'une ou à plusieurs des destinations et sous-destinations suivantes :

- artisanat destiné principalement à la vente de biens ou services, commerce de détail, restauration, hébergement hôtelier et touristique (s'agissant de leurs parties ou locaux communs non affectés exclusivement à l'hébergement), cinéma ;
- artisanat du secteur de la construction ou de l'industrie, activité de service où s'effectue l'accueil de clientèle et bureau ;
- équipements d'intérêt collectif et services publics.

Il est précisé que les cuisines dédiées à la vente en ligne ne peuvent être implantées dans ces linéaires.

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 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 existantes à destination d'habitat** 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** une typologie 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 typologie** minimale exigées.

Ces dispositions ne sont pas opposables aux opérations de logement destinées intégralement aux personnes âgées, aux étudiants et aux jeunes de moins de 30 ans.

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** **une typologie** minimale fixée par le PLU-H.

Un tableau figurant en partie III du règlement écrit précise, pour chaque secteur concerné :

- 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.

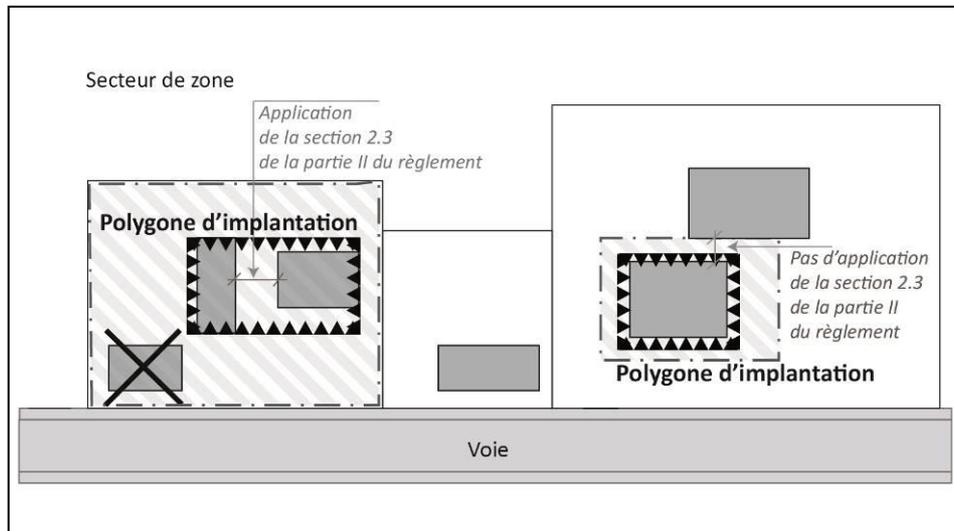
Dans le polygone

Les constructions ne sont pas soumises aux dispositions des sections 2.1, 2.2, et 2.4 de la partie II du règlement, relatives respectivement à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies créant une limite de référence, par rapport aux limites séparatives, et à l'emprise au sol des constructions.

Les dispositions des sections 2.3 de la partie II du règlement, relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :

- s'appliquent entre constructions situées à l'intérieur du polygone ;
- ne s'appliquent pas entre une construction située à l'intérieur du polygone et une construction située à l'extérieur de celui-ci.

Les dispositions des sections 2.5 de la partie II du règlement s'appliquent. Toutefois, dès lors qu'est inscrite une hauteur graphique dans le polygone, cette dernière se substitue à celle applicable dans la zone.



A l'intérieur A l'extérieur du polygone

Dans le secteur compris à l'extérieur de la délimitation graphique du polygone, sont admis :

- 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 ;
- les constructions, travaux et installations nécessaires au fonctionnement des différents réseaux et des services urbains ;
- les constructions, travaux, aménagements, équipements et réseaux nécessaires au fonctionnement, à la desserte ou à l'accès au stationnement des constructions, ouvrages ou installations admis dans la zone ;
- les clôtures et les murs de soutènement ;

1.2.2 - Différenciation de la constructibilité dans le terrain (BCP et BCS)

1.2.2.1 - Définition

Les bandes de constructibilité, instituées par le règlement de certaines zones, déterminent des emprises sur les terrains. Sont distinguées deux types de bandes :

- les bandes de constructibilité principale (BCP), dont l'emprise se développe le long des voies et autres espaces déclenchant ces bandes, sur une profondeur définie par le règlement des zones ;
- les bandes de constructibilité secondaire (BCS), qui s'appliquent à l'arrière des terrains, au-delà de l'emprise de la BCP.

Les dispositions du règlement de chaque zone (partie II) relatives aux occupations et utilisation du sol, à la destination des constructions, à leur implantation, leur hauteur, leur emprise au sol, au traitement des espaces libres, peuvent être différentes selon que le projet est localisé sur un terrain ou une partie de terrain qui est compris(e) dans la bande de constructibilité principale (BCP) ou dans la bande de constructibilité secondaire (BCS).

1.2.2.2 - La bande de constructibilité principale (BCP)

Elle ne peut être déclenchée que :

- par une limite de référence,
- par une ligne d'implantation ou le côté interne au terrain de la marge de recul, et dans le seul prolongement de celles-ci.

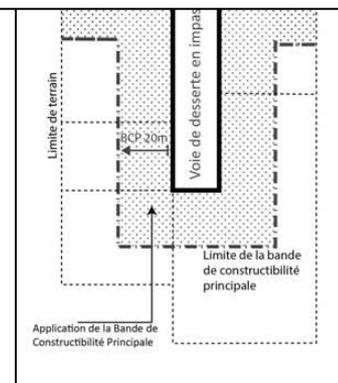
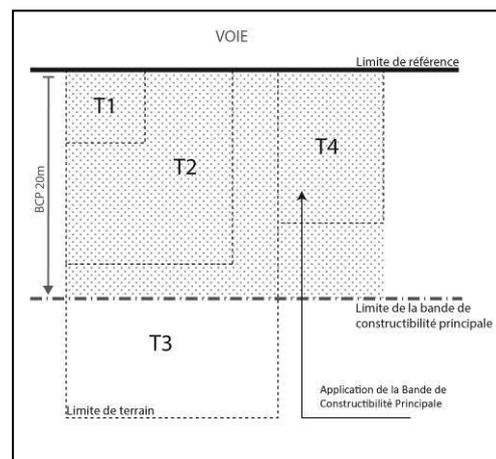
La bande de constructibilité principale s'applique à tout terrain ou partie de terrain compris à l'intérieur de la délimitation de son emprise.

Elle est mesurée perpendiculairement par rapport :

- à la limite de référence ou, le cas échéant, à la ligne d'implantation ou à la marge de recul ;
- au nu général de la façade de la construction nouvelle, pour les constructions implantées en recul par rapport à la limite de référence.

La profondeur de la bande de constructibilité principale est fixée par le règlement de zone constituant la partie II du règlement.

En présence d'une voirie en impasse, les bandes de constructibilité localisées de part et d'autre de ladite voie sont prolongées en fond d'impasse, d'une épaisseur égale à la profondeur de ces dernières comptée à partir des limites d'emprise desdites bandes.



1.3 - La lutte contre les risques et les nuisances

1.3.1 - Rappels

a. Risques sismiques et risques de retraits-gonflements des sols argileux

Il convient de se reporter au dossier d'informations complémentaires du dossier de PLU-H établi à l'échelle d'agglomération.

b. Risques miniers et cavités souterraines

Il convient de se reporter au dossier d'informations complémentaires du dossier de PLU-H établi à l'échelle communale.

c. Risques de pollution des sols couverts par les secteurs d'information sur les sols

Conformément à l'article L.125-6 du Code de l'environnement, les secteurs d'information sur les sols comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement.

Ils sont arrêtés par le représentant de l'État dans le département et figurent dans les annexes du dossier de PLU-H.

1.3.2 - Risques d'inondation par débordement des cours d'eau non domaniaux ~~non~~ couverts par un PPRNi et risques d'inondation par ruissellement

Des dispositions réglementaires sont applicables en raison du risque de débordement des cours d'eau non domaniaux situés sur l'ensemble du territoire couvert par le PLU-H ~~qui ne sont pas compris~~. Ces cours d'eau peuvent être compris dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRNi).

D'autres dispositions réglementaires sont applicables en raison du risque d'inondation par ruissellement.

1.3.2.1 - Prévention des risques d'inondation par débordement des cours d'eau non domaniaux ~~non couverts par un PPRNi~~

1.3.2.1.1 - Définitions

a. Affouillement

Il s'agit de tout déblai qui modifie la topographie naturelle d'un terrain.

b. Aléa

C'est la manifestation d'un phénomène naturel d'occurrence et d'intensité donnée. Il s'agit également des caractéristiques physiques de l'inondation (emprise de la zone inondable, hauteur, vitesse, durée de submersion, type de montée des eaux...) et de sa fréquence.

c. Champ d'expansion des crues

Un champ d'expansion des crues est un espace naturel ou aménagé où les eaux de débordement peuvent se répandre lors d'un épisode de crue.

Cette zone assure un stockage transitoire de l'eau et retarde son écoulement lorsque les débits sont très importants. L'espace inondable joue aussi un rôle dans l'approvisionnement des nappes phréatiques ainsi que dans le fonctionnement des écosystèmes des zones humides.

d. Construction sur pilotis

Les pilotis forment un ensemble de poteaux enfoncés dans le sol servant à soutenir la construction et à la maintenir en hauteur.

e. Cote de référence, niveau des plus hautes eaux (NPHE)

Elle correspond pour un terrain donné à la cote altimétrique qu'atteindrait l'eau sur ce terrain lors d'une crue exceptionnelle augmentée d'un coefficient de sécurité. Il est obligatoire de construire au-dessus de la « cote de référence » afin de mettre la construction hors d'eau lors des crues.

f. Cours d'eau busés

Ils se caractérisent par la modification du cours d'eau suite à la mise en place d'une canalisation dans son lit. Il en résulte une modification du profil en long ou en travers du lit mineur. Ainsi, le cours d'eau est recouvert et ne s'écoule plus à ciel ouvert. L'ouvrage ne doit pas créer d'obstacle à l'écoulement des eaux (y compris en période de crue) ni à la continuité écologique (libre circulation des espèces biologiques), ni au bon transport naturel des sédiments.

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. 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 (noue, dépression infiltrante, fossé, jardin filtrant...) sur le terrain.

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

- **les ouvrages et accessoires** de lignes de distribution d'énergie électrique, canalisations, lignes ou câbles, les ouvrages d'infrastructure terrestre, fluviale, ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire ou routière, dès lors qu'ils sont liés à des équipements publics et services publics et que leur conception, leur localisation, leurs caractéristiques prennent en considération, compte tenu de leurs contraintes fonctionnelles et techniques, les impératifs d'écoulement des eaux.
- **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 ;
- **les affouillements et exhaussements du sol** nécessaires à des constructions, travaux ou ouvrages autorisés, ou **s'ils qui** ont pour objet **ou et** pour effet de participer à l'amélioration de l'écoulement des eaux, sous réserve de la prise en considération du risque au regard de leur fonctionnalité.
- **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 ;
 - 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 affecter à l'habitation, dès lors qu'ils sont sans effet ou contribuent à réduire le risque ou la vulnérabilité liée aux inondations.

1.3.4 - Risques technologiques

1.3.4.1 - Définition

Conformément aux articles R. 151-31 2° et R. 151-34 1° du Code de l'urbanisme, dans les périmètres délimités par les documents graphiques du règlement, exposés à des risques technologiques en raison de leur proximité avec des installations classées pour la protection de l'environnement soumis à études de dangers (hors SEVESO seuil haut soumis à servitude ou ayant fait l'objet d'un PPRt), les constructions, usages des sols et natures d'activités sont soumis à des conditions particulières variant selon les types de zones suivantes :

- **zone de protection immédiate (ZPI)**, dans laquelle sont prises en compte les zones d'effets létaux significatifs de probabilité ABCD ;
- **zone de protection rapprochée (ZPR)**, dans laquelle sont prises en compte les zones d'effets létaux **significatifs** de probabilité ABCD et les zones d'effets létaux significatifs de probabilité E ;
- **zone de protection éloignée (ZPE)**, dans laquelle sont prises en compte les zones d'effets irréversibles de probabilité ABCD et les zones d'effets létaux de probabilité E, et pour lesquelles il est nécessaire de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées au risque ;
- **zone de prévention (ZP)**, dans laquelle sont pris en compte les zones d'effets indirects (BV - bris de vitre) de probabilité ABCD et les zones d'effets irréversibles (tout type d'effet) de probabilité E ;
- **zone de prévention aux effets toxiques (ZPT)**, dans laquelle sont prises en compte les zones d'effets toxiques en hauteur.

1.3.4.2 - Règle

1.3.4.2.1 - Dans les zones de protection immédiate (ZPI)

Dans ces zones ne sont admis que les destinations de construction, les usages des sols et les natures d'activités suivantes, dès lors qu'ils sont admis par les parties II et III du règlement :

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU-H, régulièrement édifiées au sens de l'article L.421-9 du Code de l'urbanisme ;
- les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt, dès lors qu'elles sont directement liées et nécessaires à l'établissement à l'origine des risques technologiques ;
- les ouvrages d'infrastructure terrestre, ainsi que les outillages, équipements ou installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation, ou au maintien de la sécurité ferroviaire ou routière, dès lors qu'ils desservent les terrains de l'établissement à l'origine des risques ou des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Un ERP difficilement évacuable est un ERP :

- de catégories 1, 2 et 3 de tous types
- de catégorie 4 de type :
 - L (salles d'auditions, de conférence, de réunions, de spectacle ou à usage multiple).
- de catégories 4 et 5 de type :
 - J (Structures d'accueil pour personnes âgées ou personnes handicapées),
 - V (Établissements de cultes),
 - U (Établissements sanitaires) avec hébergement,
 - R (Établissements d'éveil, d'enseignement, de formation, centres de vacances, centres de loisirs sans hébergement),
 - Y (Musées, salles d'expositions temporaires),
 - PA (établissements de plein air).
- de catégorie 5 de type :
 - L : salles d'auditions, de spectacle ou à usage multiple.
- un établissement pénitentiaire.

1.3.5 - Risques liés au transport de matières dangereuses (TMD)

1.3.5.1 - Définition

Conformément à l'article L.551-2 du code de l'environnement, les périmètres délimités par les documents graphiques du règlement, exposés à des risques liés au transports de matières dangereuses en raison de leur proximité avec des ouvrages d'infrastructure routières, ferroviaires, portuaires ou de navigation intérieure et des installations multimodales soumis à études de dangers, , les constructions, usages des sols et natures d'activités sont soumis à des conditions particulières variant selon les types de secteurs suivants :

- les zones de risques TMD rf soumises à des effets létaux significatifs de probabilité ABCD ;
- les zones de risques TMD rc soumises aux premiers effets létaux de probabilité ABC ;
- les zones de risques TMD o soumises aux premiers effets létaux de probabilité D ;
- les zones de risques TMD b et TMD j soumises aux effets létaux significatifs de probabilité E ;
- les zones de risques TMD v soumises aux premiers effets létaux de probabilité E.

Ces règles ne concernent pas :

- Les travaux d'adaptation et de réfections tel que d'entretien courant ou de mises aux normes du code de la construction et de l'habitation, des installations ouvrages et constructions existantes à la date de notification du PAC TMD du Préfet à la Métropole de Lyon ;

- des immeubles de grande hauteur (IGH) au sens de la définition donnée par le code de la Construction et de l'habitat à l'article R.122-2 ;
- des projets d'ensembles importants d'habitat collectifs, de plus de 40 logements, par construction ou par extension ;

1.3.5.2.5 - Dans les zones de risques TMD j

Dans ces zones ne sont admis que les destinations de construction, les usages des sols et les natures d'activités suivantes, en sus de celles autorisées en zone TMD rf, dès lors qu'elles sont admises par les parties II et III du règlement :

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU-H, régulièrement édifiées au sens de l'article L 421-9 du code de l'urbanisme ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement au sens des articles L 511-1 et suivants du code de l'environnement dès lors qu'elles sont compatibles avec le risque généré par l'infrastructure ;
- dans les zones déjà urbanisées, les autorisations de construire sous réserve de ne pas engendrer un accroissement significatif de la population exposée aux risques.

1.3.5.2.6 - Dans les zones de risques TMD v

Dans ces zones ne sont admis que les destinations de construction, les usages des sols et les natures d'activités dès lors qu'elles sont admises par les parties II et III du règlement, à l'exception :

- de construction, de l'implantation par changement de destination ou changement de classification, d'établissement recevant du public (ERP) conduisant à un ERP de plus de 300 personnes ;
- des changements de classification d'ERP existants de plus de 300 personnes conduisant à une augmentation de la population ;
- des immeubles de grande hauteur (IGH) au sens de la définition donnée par le code de la Construction
- des projets d'ensembles importants d'habitat collectifs de plus de 40 logements, par construction ou par extension.

1.3.6 - Risques d'atteinte à la nappe d'accompagnement du Rhône

1.3.6.1 - Définition

La nappe d'accompagnement du Rhône est principalement alimentée par le Rhône et constitue également l'exutoire de deux des trois couloirs de la nappe de l'Est Lyonnais, les couloirs de Décines et Meyzieu. La nappe d'accompagnement du Rhône constitue une ressource en eau fragile, à préserver.

1.3.6.2 - Règle

Sur les communes de Lyon et Villeurbanne, des terrains présentent une profondeur inférieure à 4 m entre le toit de la nappe des plus hautes eaux et le terrain naturel. Ces terrains constituent une zone sensible pour la préservation de la nappe d'accompagnement du Rhône. Ces zones sensibles sont identifiées sur les cartes des secteurs de stationnement. Dans ces secteurs, excepté pour les procédés constructifs (fondations), il est interdit de construire deux niveaux et plus en sous-sol. S'agissant des projets comprenant la réalisation d'un seul niveau en sous-sol, cette réalisation pourra être admise sous réserve d'une analyse circonstanciée.

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 - Définitions

a. Emprises publiques et voies constituant des limites de référence

La limite de référence

La limite de référence est constituée par la limite séparant :

- d'une part, les emprises publiques et les voies privées définies ci-après ;
- d'autre part, la propriété riveraine de ces voies.

Les emprises publiques et les voies sont exclusivement constituées des emprises et voies existantes ou à créer, permettant notamment la desserte des constructions, usages des sols, natures d'activités et des opérations d'aménagement, de division ou de construction admises par le règlement de zone, énumérées ci-après :

- les voies publiques ou privées ouvertes ou destinées à être ouvertes à la circulation automobile ;
- les places publiques ou privées ;
- les emplacements réservés et les localisations préférentielles nécessaires à la création, à l'élargissement ou à l'extension desdites voies et places.

Les servitudes de passage et les espaces de dessertes internes ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition.

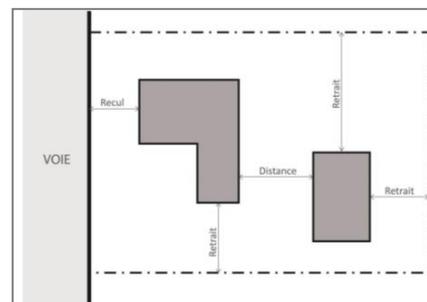
Toutefois, dans les zones pour lesquelles des bandes de constructibilité principale et secondaire sont édictées aux chapitres 1 et 2 de la partie II du règlement, les voies et places privées constituent des limites de référence uniquement dans les cas suivants :

- si elles sont existantes à la date d'approbation du PLU-H ;
- si elles sont aménagées sous maîtrise d'ouvrage publique ou dans le cadre d'une concession d'aménagement ;
- s'il s'agit de voies aménagées en application d'un « débouché de voirie » inscrit aux documents graphiques du règlement ;
- s'il s'agit d'un projet de ~~voirie~~ voie ou de place inscrit dans une orientation d'aménagement et de programmation.

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 **sous réserve de l'accessibilité et dans le respect de l'article 0.4.3 du présent règlement :**

- les débords de toiture, les balcons, les oriels, **et les marquises et les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire**, dont la profondeur est inférieure ou égale à 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.

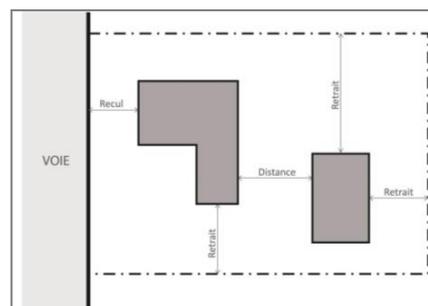
Les dispositions du règlement relatives à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies ne leur sont pas applicables.

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 :

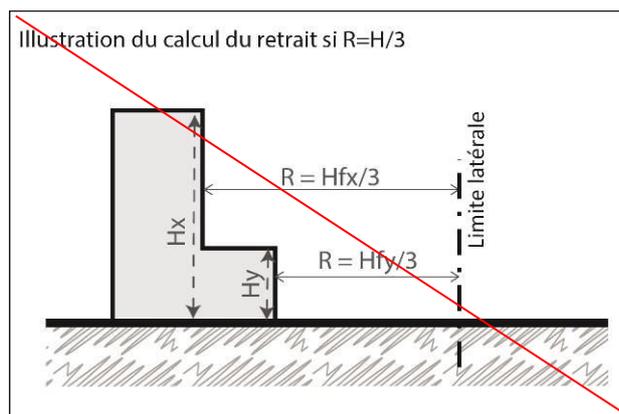
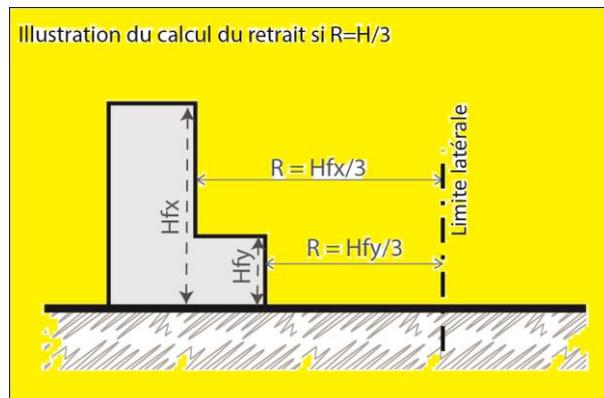
- les règles de retrait opposables aux limites séparatives latérales s'appliquent à l'ensemble des limites du terrain à l'exception de l'une d'elle, pour laquelle la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites de fonds de terrain est respectée ;
- dans le cas général, la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

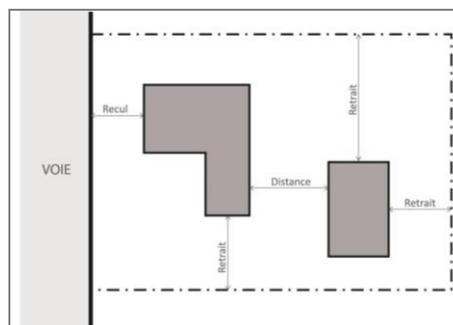


Pour le calcul du retrait, ne sont pas pris en compte :

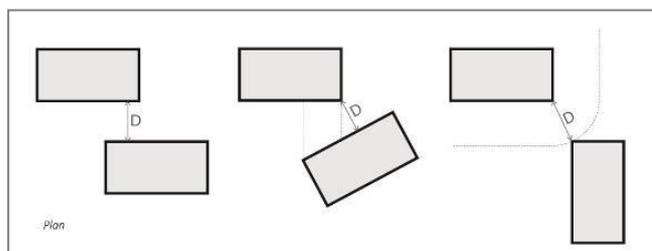
- les débords de toiture, les balcons, les oriels, **et les marquises et les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire**, dont la profondeur est inférieure ou égale à 1,10 mètre, par rapport au nu général de la façade ;
- les éléments architecturaux ou de modénature (tels que corniches, 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 ;~~

2.3.2 - Modalités de calcul et champ d'application de la distance entre deux constructions

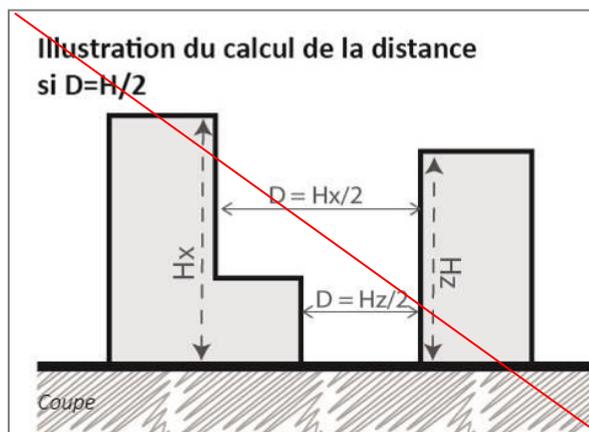
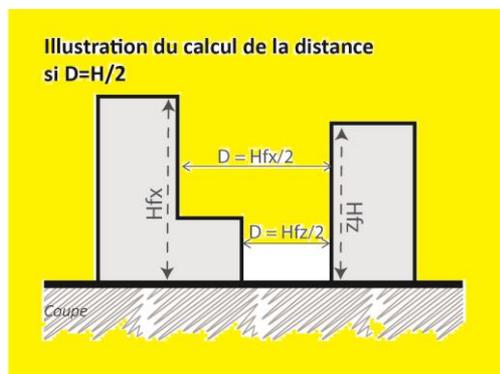
La distance entre deux constructions non contiguës correspond à l'espace qui les sépare. Cette distance inclut l'isolation des bâtiments, sauf règle spéciale prévue par la partie II du règlement pour les constructions existantes.



La distance entre deux constructions est mesurée horizontalement entre tous les points des façades, ou parties de façade, situés à la même altimétrie.



Lorsque la valeur de la distance est exprimée proportionnellement à la hauteur de la construction, cette distance est mesurée en référence à la hauteur de façade, ou partie de façade, desdites constructions au point considéré.



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

- les débords de toiture, les balcons, les oriels, **et les marquises et les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire**, dont la profondeur est inférieure ou égale à 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.

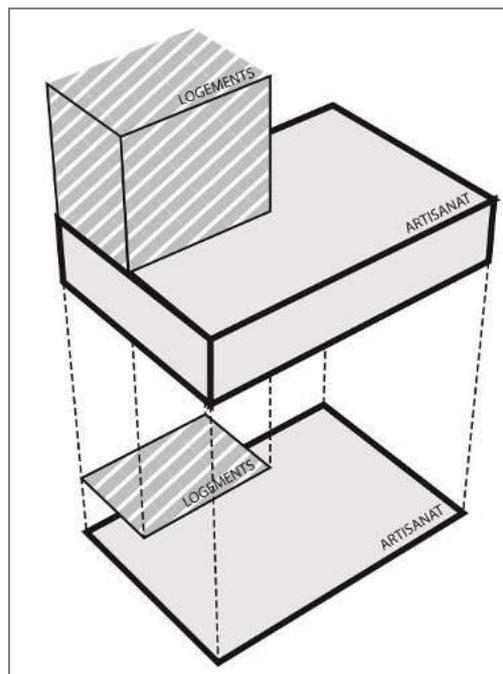
2.4 - emprise au sol des constructions

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.

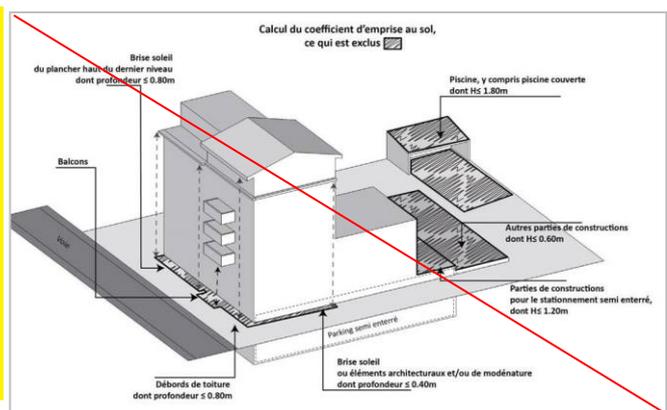
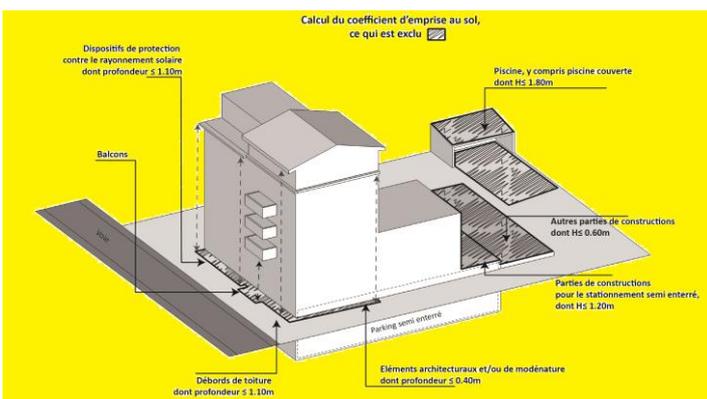
Le coefficient d'emprise au sol peut être écrit ou graphique et être différencié dans les bandes de constructibilité principale et secondaire.

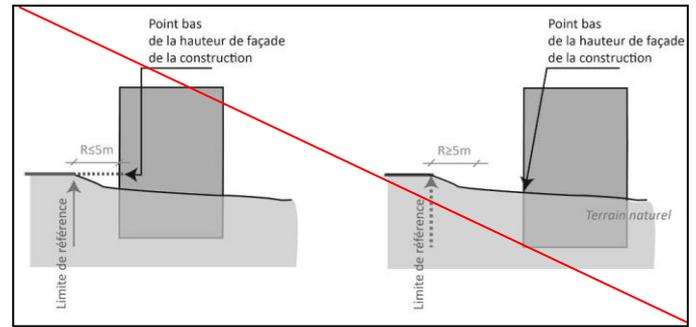
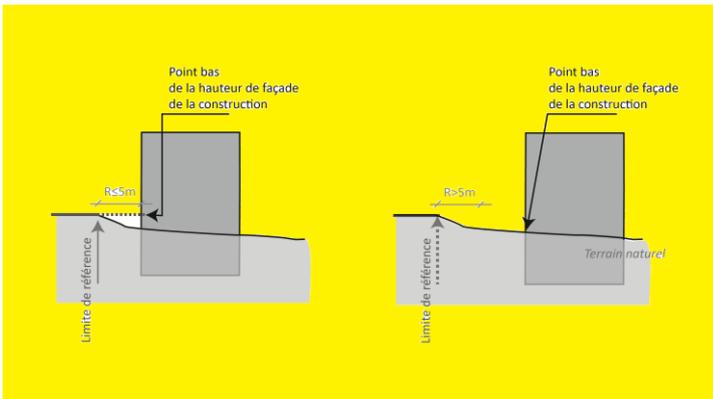


2.4.2 - Modalités de calcul et champ d'application de l'emprise au sol

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 oriels, les marquises **et les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire** dont la profondeur est au plus égale à 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 **d'une taille inférieure à 25 m²**, y compris les piscines couvertes dont la couverture, fixe ou mobile, présente une hauteur au plus égale à 1,80 mètre,
- les ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage situées sur une aire de stationnement,
- les bornes de recharge des véhicules électriques.





2.5.2.2.2 - Point de référence haut de la mesure de la hauteur de façade des constructions

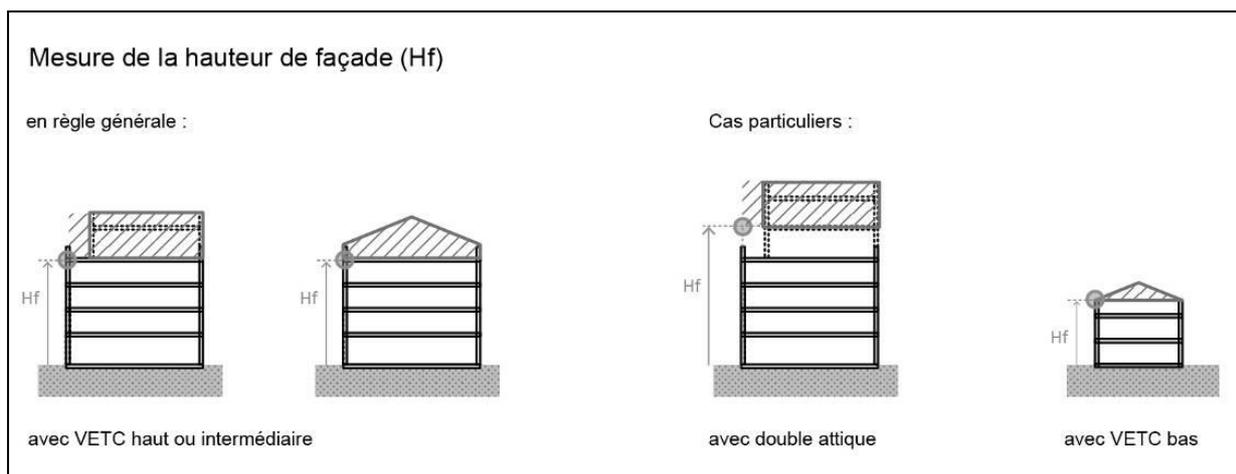
a. Règle générale

Le point de référence haut de la mesure de la hauteur de façade d'une construction est situé au point de rencontre entre le dessus de la dalle brute du dernier niveau, hors VETC ou son prolongement horizontal, et les façades.

b. Règles particulières

Lorsque le VETC bas est **applicable appliqué**, selon les dispositions de la partie II ou de la partie III du règlement, le point haut de la hauteur de façade d'une construction est situé au point le plus haut de cette façade, hors VETC.

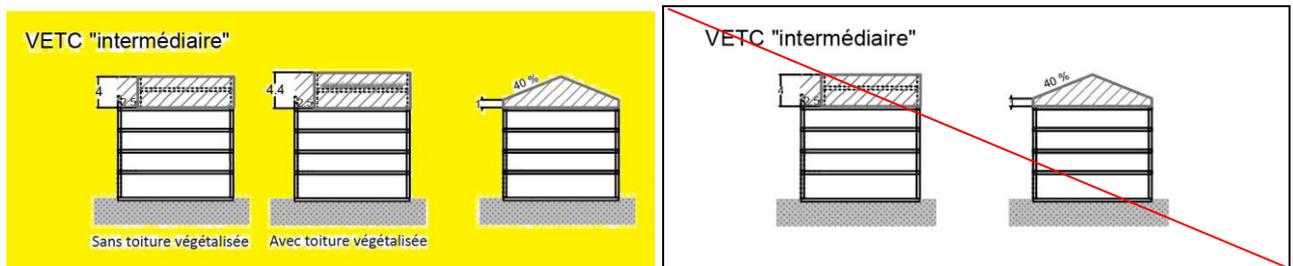
Lorsqu'est réalisé un niveau en attique en lieu et place du dernier niveau hors VETC, le point haut de la mesure de la hauteur de façade de la construction est situé au point de rencontre entre le dessus de la dalle brute de ce niveau en attique, ou son prolongement horizontal, et les façades ou leur prolongement vertical.



2.5.4.2.2 - VETC intermédiaire

La hauteur maximale de ce VETC est :

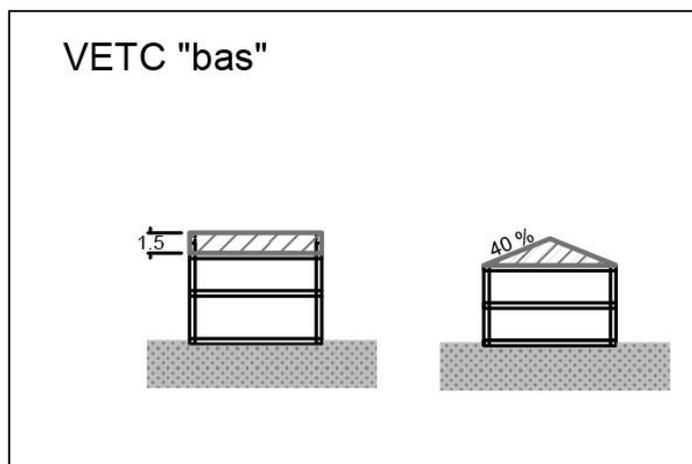
- soit de 4 mètres. Dans ce cas, il forme ainsi un niveau en attique au sens du a) ci-dessus. En cas de toiture végétalisée*, la hauteur maximale de ce VETC peut être augmentée à 4,40 m.
- soit constituée par le volume déterminé par deux pentes de 40 % prenant appui sur un pied droit d'un mètre, prenant 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

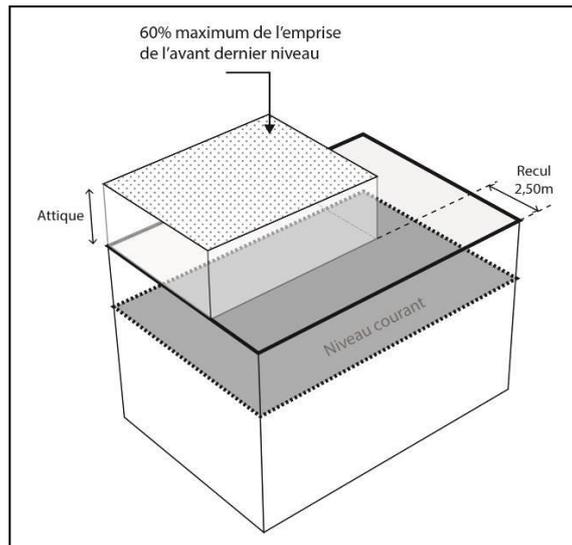
La hauteur maximale de ce VETC est :

- 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.

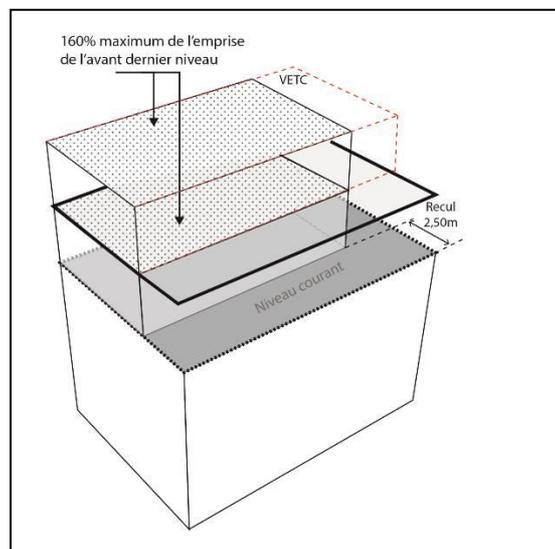


Lorsque le VETC forme un niveau en attique, l'emprise de ce niveau ne peut excéder 60 % de celle de l'avant-dernier niveau situé avant le point haut de la mesure de la hauteur de façade de la construction ou de la partie de construction. Le respect de cette règle s'apprécie par rapport à l'intégralité du projet faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme, y compris lorsque ce projet comporte plusieurs constructions.

Les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire sont autorisés dans l'emprise du niveau en attique définie ci-dessus et, au-delà de cette emprise maximale, dans une profondeur inférieure ou égale à 1,10 mètre, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et de son insertion dans le tissu urbain environnant.



Lorsqu'est réalisé, en lieu et place du dernier niveau courant hors VETC, un niveau partiel dont l'emprise est inférieure à celle de l'avant dernier niveau de la construction, l'emprise cumulée du VETC et du dernier niveau de la construction ne peut excéder la valeur correspondant à l'emprise de l'avant dernier niveau, augmentée de celle de l'attique, soit 160%. Cette emprise est répartie librement entre le dernier niveau et le niveau du VETC.



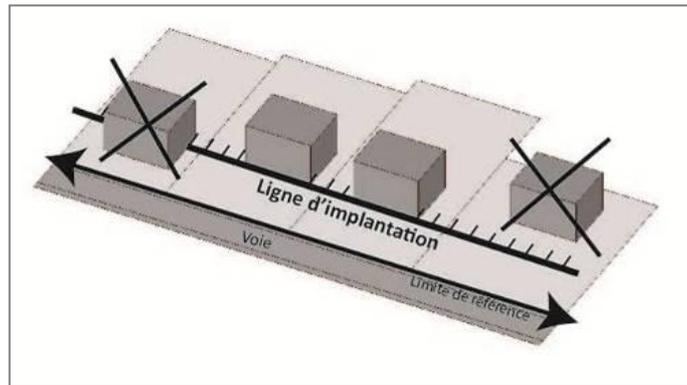
2.6.3 - Espace non aedificandi

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

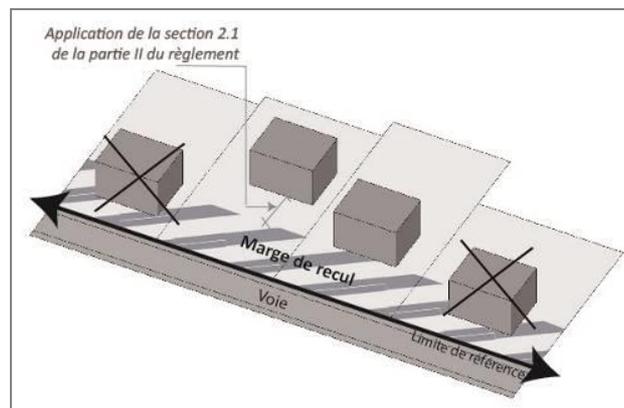
Sur les terrains faisant l'objet d'une ligne d'implantation figurant aux documents graphiques du règlement, le nu général de la façade principale des constructions ainsi que les sous-sols sont implantés sur cette ligne.

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.



2.7 - Définition de l'exemplarité énergétique ou environnementale ou énergie positive

Une construction fait preuve d'exemplarité énergétique ou d'exemplarité environnementale ou répond à la qualification de bâtiment à énergie positive si elle atteint des résultats minimaux fixés par le Code de la construction et de l'habitation. La justification de ces résultats est établie par les documents devant être joints à la demande d'autorisation du droit des sols conformément au Code de l'urbanisme.

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. **Par ailleurs, la surface d'un seul tenant est ramenée à un tiers pour les terrains à destination d'industrie d'une surface égale ou supérieure à 10 hectares ;**
- 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). Cette épaisseur de substrat pourra cependant être diminuée en cas de réemploi d'éléments de structure dont les caractéristiques ne permettraient pas de supporter la descente de charge, ou, pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. **Enfin, cette épaisseur de substrat fertile est ramenée à 15 cm minimum en cas de réalisation d'une toiture biosolaire, ou en cas de structure réalisée en matériaux biosourcés ou en matériaux de récupération, ou en cas de mise en place d'un dispositif couvrant la majorité de la toiture et permettant de gérer 30 millimètres de pluie en toiture, ce dispositif en toiture pouvant au besoin être associé à un autre dispositif de gestion des eaux pluviales sur la parcelle, notamment en cas d'obligation de gérer une intensité de pluie supérieure.**

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. **Elles doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble de la construction et s'insérer harmonieusement dans l'environnement.**

3.1.7 - Toitures et façades : dispositifs pour la nidification

Dans l'objectif de répondre aux besoins de nidification, des nichoirs à martinet (nichoir extérieur ou de type « brique creuse ») doivent être installés tous les 2 mètres environ, calculés horizontalement sous les débords de toiture de toute construction nouvelle ou existante d'une hauteur de façade comprise entre 10 mètres et 40 mètres, à raison d'un dispositif minimum par façade.

Par ailleurs, une bande de crépi rugueux de 50 centimètres de hauteur environ, sous toiture, doit être mise en œuvre sur les façades de 8 mètres et plus de hauteur.

Une attention particulière est portée au respect de cet objectif en cas de ravalement de façade ou d'isolation thermique par l'extérieur dans des constructions existantes.

3.2 - Outils réglementaires graphiques

3.2.1 - Délimitation d'espace de pleine terre (DEPT)

En application des articles L.151-22 et R.151-43-1° du Code de l'urbanisme, les espaces de pleine terre sont délimités par les documents graphiques du règlement.

Lorsque la superficie des espaces de pleine terre, délimitée par les documents graphiques du règlement, est inférieure à celle qui résulte de l'application du coefficient de pleine terre, la superficie de pleine terre résultant de ce coefficient est toutefois exigée.

Lorsque la superficie des espaces de pleine terre, délimitée par les documents graphiques du règlement, est supérieure à celle qui résulte de l'application du coefficient de pleine terre, ce coefficient n'est pas applicable.

Dès lors que sont délimités des espaces de pleine terre par les documents graphiques du règlement, l'obligation de réaliser les deux tiers de la superficie de pleine terre d'un seul tenant, prévue au paragraphe 3.1.2 ci-avant, n'est pas applicable.

3.2.2 - Emplacements réservés pour continuité écologique ou espace vert

En application des articles L.151-41 et R.151-43-3° du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux espaces nécessaires aux continuités écologiques et aux espaces verts à créer ou à modifier.

La partie III du règlement écrit définit leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

3.2.3 - Localisations préférentielles pour espace vert

En application de l'articles L.151-41 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement localisent les espaces verts à créer.

La partie III du règlement écrit précise les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires de cette servitude.

3.2.4 - Espaces boisés classés (EBC)

En application des articles L.113-1 et R.151-31-1° du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés par le PLU-H, délimités par les documents graphiques du règlement, peuvent concerner des espaces boisés, des bois, forêts, parcs, des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignement, à conserver, à protéger ou à créer.

Dans ces espaces, les dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme s'appliquent.

Une liste figurant en partie III du règlement énumère les arbres remarquables qui font l'objet d'un classement en EBC.

3.2.7 - Terrain urbain cultivé et terrain non bâti pour le maintien des continuités écologiques (TUCCE)

Au sein des zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques (TUCCE), délimités par les documents graphiques du règlement en application des articles L.151-23 et R.151-43-6° du Code de l'urbanisme, sont inconstructibles quels que soient les équipements publics qui, le cas échéant, les desservent, à l'exception toutefois des abris nécessaires à l'activité de jardinage dès lors que leur emprise est inférieure ou égale à 10 m² par unité de jardin, ainsi que les clôtures dès lors qu'elles permettent le passage de la petite faune par l'insertion au ras du sol d'une ouverture de l'ordre de 15 centimètres de diamètre minimum tous les 15 mètres environ. Lorsque la totalité du linéaire de clôture est inférieure à 15 mètres, un passage minimum doit être aménagé.

b. Norme définie selon un nombre de chambres

Lorsque la norme de stationnement est exprimée par référence à une quantité de chambres, le nombre de places de stationnement exigible est obtenu en appliquant la norme édictée dans la règle de stationnement figurant au paragraphe 5.2.3 ci-après.

c. Pour les constructions à destination d'habitation

La norme de stationnement est à la fois édictée par référence à une surface de plancher affectée au logement et à une quantité minimale de places par logement.

Le nombre de places de stationnement est obtenu en appliquant les normes, exprimées en surface de plancher et en nombre de logements, édictées dans la règle de stationnement figurant au paragraphe 5.2.3 ci-après.

En cas d'application concomitante, le résultat obtenu le plus élevé s'applique.

5.2.2.1.2 - Pour les vélos

La norme de stationnement est édictée par référence à une surface de plancher affectée à une destination et à un nombre de logements ou chambres.

La surface de stationnement est obtenue en appliquant les normes édictées, pour chaque destination, dans la règle de stationnement figurant au paragraphe 5.2.3 ci-après.

En cas d'application concomitante, le résultat obtenu le plus élevé s'applique.

5.2.2.2 - Décompte des places, variation selon la nature de l'opération

Le décompte des places de stationnement est différent selon la nature de l'opération envisagée. Il s'effectue selon les modalités ci-après.

5.2.2.2.1 - Pour les constructions nouvelles et les reconstructions

Le nombre de places de stationnement pour les véhicules motorisés ou la surface pour le stationnement des vélos est celui de la règle générale.

5.2.2.2.2 - Pour les aménagements et extensions ou surélévations

Les normes pour les véhicules motorisés ne s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface de plancher, en tenant compte en tant que de besoin, du nombre de places excédentaires pour la construction existante, au regard de la norme exigée.

Toutefois, s'agissant des places de stationnement pour les véhicules motorisés requises pour les surélévations situées en secteurs de stationnement A, B ou C, celles-ci ne sont pas exigibles.

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 réglementaires 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	C bis	Da	Dab et Db	Dc	E
Norme minimale	1 place pour 690 m ² (Aa) et 230 m ² (Ab) de SDP, avec un minimum de 0,1 (Aa) et 0,3 (Ab) place par logement	1 place pour 135 m ² de SDP, avec un minimum de 0,6 place par logement	1 place pour 108 m ² de SDP, avec un minimum de 0,7 place par logement	1 place pour 74 m ² de SDP, avec un minimum de 0,88 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 dont bail réel solidaire (BRS)

Secteurs de stationnement	Aa et Ab	B	C	C bis, Da, Dab et Db	Dc	E
Norme minimale	0,1 place (Aa) et 0,3 place (Ab) par logement	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	C bis, Da, Dab, Db et Dc	E
Norme minimale	Non réglementé	Non réglementé	1 place pour 10 chambres	1 place pour 8 chambres	1 place pour 4 chambres

Hébergement social

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

b. Constructions à sous destination de bureau

Pour cette sous 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	C bis, Da et Dab	Db	Dc	E
Norme minimale	Non réglementé	Non réglementé	1 place pour 150 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 500 m ² (Aa) et 250 m ² (Ab) de SDP	1 place pour 135 m ² de SDP	1 place pour 70 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 avec 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	C bis, Da, Dab, Db et Dc	E
Norme minimale applicable pour la tranche de SDP inférieure à 500 m ²	Non réglementé	Non réglementé	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	Non réglementé	Non réglementé	1 place pour 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	Non réglementé	Non réglementé	1 place pour 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 Da, le nombre minimal de places exigé est le suivant : $1 + (1.500 / 60) + (500 / 50) = 36$ places.

d. Constructions à destination d'industrie 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	C bis, Da et Dab	Db	Dc et E
Norme minimale	Non réglementé	Non réglementé	1 place pour 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	C bis, Da, Dab, Db, Dc et E
Norme minimale	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	1 place pour 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 Il est exigé au minimum	Aa et Ab	B	C	C bis, Da, Dab et Db	Dc et E
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. **La surface minimale exigée ne comprend pas l'espace de dégagement.**

Destination des constructions	Norme minimale
Logement : à partir de 2 logements	3 m ² (hors espace de dégagement) pour 60 m ² de SDP avec un minimum de 3-m² 1 emplacement vélo par logement jusqu'à 2 pièces et de 2 emplacements vélos par logement à partir de 3 pièces (1)
Résidences étudiantes/universitaires	1,5 m ² (hors espace de dégagement) pour 30 m ² de SDP avec un minimum de 4-m² 1 emplacement vélo par chambre (1)
Hébergement hôtelier et touristique	1,5 m ² (hors espace de dégagement) pour 50 chambres (1)
Bureaux	1,5 m ² (hors espace de dégagement) pour 400 70 m ² de SDP avec un minimum de 1 emplacement vélo pour 8 employés (1)
Industrie	1,5 m ² (hors espace de dégagement) pour 400 m ² avec un minimum de 1 emplacement vélo pour 9 employés
Commerces de détail, artisanat destiné principalement à la vente de biens ou services, restauration ou activités de service où s'effectue avec 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 (hors espace de dégagement) pour 150 m ² de SDP 1,5 m ² (hors espace de dégagement) pour 250 m ² de SDP
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 : $(2\ 500/60) \times 3 = 125\ m^2$; 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.~~ aux articles R 113-11 et suivants du code de la construction et de l'habitation, et à l'arrêté du 13 juillet 2016 modifié par l'arrêté du 30 juin 2022 pris en application des articles L 113-18 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

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.

5.2.4.3 - Mutualisation des places de stationnement des véhicules automobiles en vue d'un usage foisonné

Dans les opérations de construction ou d'aménagement comportant plusieurs destinations autres que l'habitation, le nombre total de places de stationnement automobile exigé peut être réduit, dans la limite de 30 % de celles-ci, dès lors que le projet permet une mutualisation des places de stationnement avec un usage non concomitant de ces dernières. Cette mutualisation peut notamment être mise en œuvre par la réalisation d'un parc de stationnement commun à tout ou partie de l'opération, sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- la surface de plancher totale du projet conduit, avant abattement en application de la présente règle de mutualisation, à exiger la création d'au moins 200 places de stationnement automobile ;
- le programme comprend au moins deux destinations ou sous-destinations parmi les suivantes : bureau, commerce et activités de services, équipements d'intérêt collectif et services publics, centres de congrès et d'exposition, hébergement hôtelier et touristique ; au moins deux de ces destinations ou sous-destinations comportent une SDP représentant au moins 20 % de la SDP totale de l'opération ;
- le nombre de places prévu est au moins égal à celui correspondant à la destination ou sous-destination générant le plus de places de stationnement parmi les destinations ou sous-destinations projetées ;
- le parc de stationnement mutualisé se situe à une distance inférieure à 500 mètres de la construction bénéficiant d'une mutualisation.

5.2.4.4 - Nappe d'accompagnement du Rhône

En cas d'impossibilité technique, liée aux contraintes générées par la nappe d'accompagnement du Rhône, de réaliser un niveau en sous-sol pour les places de stationnement requises, le projet est exonéré de la réalisation des places de stationnement.

b. Infiltration et utilisation des eaux pluviales

Le traitement des 15 premiers millimètres de pluie dans des ouvrages de surface (tels que noue, tranchée filtrante, 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 filtrante, 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 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 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** ou extension **horizontale**, quelle que soit la nature du terrain avant travaux, **y compris s'il est totalement ou partiellement imperméabilisé**. ~~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 un volume de stockage 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~~ **les ouvrages d'infiltration dont la surface d'infiltration représente moins d'un quart de la surface imperméable à gérer 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 - 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.

Toutefois, **pour les programmes de construction** : 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.

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

METROPOLE DE LYON**PROJET DE MODIFICATION N°4****Dossier d'enquête publique****2024****Règlement : évolutions de la partie II
(dispositions par zones)**

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. 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.
- e. Les cuisines dédiées à la vente en ligne.

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.

- c. **Les constructions à destination de bureau**, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale soit à 5 000 m², soit au plafond indiqué dans les périmètres de *polarité bureau** figurant aux documents graphiques du règlement.
- d. **Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale** ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.
- e. **Les dépôts de véhicules** d'une contenance d'au moins 10 unités.
- f. **Les dépôts de matériaux** non couverts, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement.
- g. **Les affouillements ou exhaussements** des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
 - des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
 - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.
- h. **Le stockage et le dépôt, à l'air libre, de terres excavées, pour leur recyclage, tel que la production de terres fertiles. Le stockage et le dépôt doivent être réalisés de façon à minimiser les nuisances.**

1.2.2 - Conditions liées aux bandes de constructibilité principale et secondaire

Les dispositions du règlement peuvent être différentes selon que le projet est localisé sur un *terrain** ou une partie de terrain qui est compris dans la bande de *constructibilité principale** ou dans la bande de *constructibilité secondaire**.

1.2.2.1 - La profondeur de la bande de constructibilité principale

La profondeur de la *bande de constructibilité principale** est fixée à :

- 17 mètres dans le **secteur UCe1a**
- 30 mètres dans le **secteur UCe1b**

1.2.2.2 - Conditions de constructibilité dans la bande de constructibilité secondaire

Dans le secteur UCe1b

Dans la *bande de constructibilité secondaire**, les constructions sont admises dès lors qu'il s'agit :

- de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- de démolition/reconstruction ou restructuration lourde de constructions existantes à la date d'approbation du PLU-H, avec ou sans changement de destination, en prenant en compte la morphologie des constructions avoisinantes dans la recherche d'une harmonie d'ensemble ;
- d'*annexes** ;
- d'*extension** de constructions existantes à la date d'approbation du PLU-H ;
- de stationnements réalisés en sous-sol ou en silo.

- d. **l'implantation d'une construction en contigüité d'une *construction principale existante**** édifïée sur un terrain *contigu** dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle s'inscrit, pour tout ou partie, dans la continuité de la construction voisine existante en prenant également en compte sa volumétrie.
- e. **l'implantation d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du terrain*** telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs *limites de référence** (terrain d'angle notamment), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- f. **l'implantation d'une construction édifïée sur un terrain desservi par au moins deux voies ou places** sur deux côtés opposés, si les dimensions du terrain sont telles que l'application des autres dispositions du règlement oblige à ne construire que sur une seule *limite de référence** ou la limite de la *marge de recul**.
- 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 de la construction.
- h. **l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire** ou la mise en œuvre de dispositifs de végétalisation en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, implantée en *limite de référence** ou en limite de la *marge de recul**, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à ~~15~~ 30 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la *construction existante** sous réserve de l'accessibilité et dans le respect de l'article 0.4.3 du présent règlement.

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Règle générale

2.2.1.1 - Dans la bande de constructibilité principale

Les constructions sont implantées sur les deux *limites séparatives latérales**.

Afin de créer un rythme des façades et de volumétrie des constructions, une *césure** ou un *fractionnement** peut être mis en œuvre, selon les modalités prévues au chapitre 4 du présent règlement, si la construction développe, en *limite de référence** ou en limite de la *marge de recul**, une longueur de *façade** importante au regard des caractéristiques des façades environnantes.

- 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** ou la mise en œuvre de dispositifs de végétalisation en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, implantée en *limite de référence** ou en limite de la *marge de recul**, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 15 30 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.

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** ou la mise en œuvre de dispositifs de végétalisation en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, implantée en *limite de référence** ou en limite de la *marge de recul**, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à **15 30** 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

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

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** 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.

- b. **l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire ou la mise en œuvre de dispositifs de végétalisation** 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 **45 30** cm et sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.5 - Hauteur des constructions

2.5.1 - Règle générale

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

2.5.1.1 – La hauteur de façade des constructions

- a. La règle graphique

La *hauteur de façade** maximale des constructions figure aux documents graphiques du règlement (plan des hauteurs, plan de zonage ou plan masse). Elle peut également figurer à l'intérieur de la délimitation de l'emprise des *polygones d'implantation**.

- 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 16** mètres ;

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

- c. Le gabarit dans la bande de constructibilité secondaire

Dans la bande de *constructibilité secondaire**, dès lors qu'une *limite séparative** du terrain correspond à la limite d'une zone URi1, URi2, AURi1, et AURi2, la *hauteur de façade** maximale des constructions est limitée par un gabarit qui est déterminé par :

- une verticale élevée à l'aplomb de la limite séparative d'une hauteur de 3,50 mètres ;
- un plan horizontal vers l'intérieur du terrain, ayant pour base le sommet de la verticale (cf. schéma en coupe ci-après).

- 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** 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.
- f. Pour les constructions faisant "preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou étant à énergie positive", un dépassement ne pouvant excéder 15 % de la règle de la *hauteur de façade** maximale permise dans la zone est autorisé dans la limite de la réalisation d'un niveau, sous réserve d'une bonne insertion urbaine et architecturale.

CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE

3.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres

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

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

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

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 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. Le traitement au sol des aires de stationnement permet de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées. Sur les nouvelles aires de stationnement en surface et les aires de stationnement en surface existantes, d'une superficie inférieure ou égale à 1 500 m², 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.

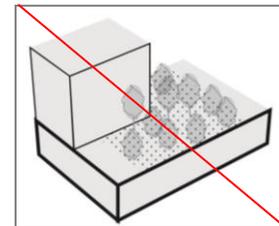
Sur les nouvelles aires de stationnement en surface d'une superficie supérieure à 1 500 m², il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 8 places de stationnement. Ces plantations sont majoritairement réparties sur l'ensemble de la partie non couverte d'ombrières solaires, et pour le reste, organisées dans une composition paysagère pérenne et de qualité privilégiant un positionnement en frange du terrain et intégrant une strate herbacée ou arbustive. De plus, ces aires sont équipées, sur au moins la moitié de leur superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage. Il peut être dérogé à cette obligation en cas de contraintes techniques, sécuritaires, architecturales, patrimoniales, environnementales, de sites et paysages ou économiques.

Sur les aires de stationnement en surface existantes à la date d'approbation du PLU-H, réhabilitées entièrement ou par moitié, d'une superficie supérieure à 1 500 m², il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 8 places de stationnement. Ces plantations sont majoritairement réparties sur l'ensemble de la partie non couverte d'ombrières solaires, et pour le reste, organisées dans une composition paysagère pérenne et de qualité privilégiant un positionnement en frange du terrain et intégrant une strate herbacée ou arbustive. De plus, ces aires sont équipées, sur au moins la moitié de leur superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage. Il peut être dérogé à cette obligation en cas de contraintes techniques, sécuritaires, architecturales, patrimoniales, environnementales, de sites et paysages ou économiques.

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

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 l'installation de panneaux solaires est préconisée. Les panneaux solaires sont soit intégrés dans le pan de toiture, soit installés en surimposition dans le respect de la pente de la 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, **et** 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.
~~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 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.
- 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, de végétalisation et d'isolation thermique par l'extérieur sur construction existante, d'une profondeur au plus égale à ~~15~~ 30 centimètres, sous réserve de l'accessibilité et dans le respect de l'article 0.4.3 du présent règlement.

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

Les balcons et surfaces extérieures non closes en surplomb par rapport au domaine public sont admis dans des proportions modérées dès lors qu'ils contribuent à l'harmonisation de la construction avec son environnement bâti. Afin de préserver la perception de front bâti, il peut être exigé que les balcons ou terrasses en surplomb par rapport au domaine public comportent des garde-corps fins et ajourés.

Dans les cas visés aux deux alinéas précédents, le porte-à-faux maximum de ces volumes habitables, balcons ou surfaces extérieures non closes est limité à : 0,60 mètre si la largeur de la voie est inférieure ou égale à 12 mètres et 0,80 mètre si la largeur de la voie est supérieure à 12 mètres.

Dans les pans coupés situés aux angles des rues, le porte-à-faux maximum autorisé correspond à la rue la plus large.

4.2.4 - Traitement des rez-de-chaussée ou socles

- a. Les soubassements des constructions donnant sur rue sont conçus avec des matériaux répondant particulièrement à des critères de durabilité, de solidité et d'entretien. Les façades des locaux situés en rez-de-chaussée ou au premier niveau, le long d'espaces collectifs, sont conçues pour participer à l'animation de ces espaces. En particulier les murs pleins peuvent être interdits, les systèmes de fermeture opaque et les procédés opacifiant ou rétro réfléchissant sont limités au strict besoin des vitrines des locaux d'activités.
- b. La surélévation du plancher bas du rez-de-chaussée par rapport à la rue, telle qu'admise dans la partie I du présent règlement peut être :
 - mise en œuvre dès lors qu'elle assure une meilleure habitabilité des logements situés en rez-de-chaussée
 - interdite dès lors qu'elle est de nature à porter atteinte à la préservation et à la mise en valeur de l'ordonnement architectural des constructions environnantes et des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel s'insère le projet.
- c. La conception des rez-de-chaussée, et particulièrement leur hauteur, est guidée par la recherche d'une harmonie avec celle des constructions voisines.
- d. La conception du rez-de-chaussée met en valeur les halls d'entrée en favorisant leur caractère traversant et limite l'impact des accès de service. Les percements du rez-de-chaussée participent à la composition d'ensemble de la façade.
- e. Les accès au stationnement en sous-sol sont, sauf impossibilité technique, intégrés au volume bâti, dans l'alignement de la façade.

4.2.5 - Matériaux et Couleurs

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

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses sont revêtus d'un parement, d'un enduit lisse ou d'une peinture afin de ne pas rester apparents **exception faite des dispositifs de nidification visés au chapitre 3 de la partie I.**

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

- b. Le choix des couleurs** contribue à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :
- permet une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
 - respecte l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
 - souligne le parti architectural, tel que le rythme des façades.

4.2.6 - Ravalement, isolation par l'extérieur et énergies renouvelables

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

4.3 - Traitement des clôtures

4.3.1 - Règle générale pour tout type de clôtures

- a.** Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes. La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune par l'insertion au ras du sol d'une ouverture de l'ordre de 15 centimètres de diamètre minimum tous les 15 mètres environ. Lorsque la totalité du linéaire de clôture est inférieure à 15 mètres, un passage minimum doit être aménagé. 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, 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.

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 5 - DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

5.1 - Voies et accès

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

5.2 - Stationnement

5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

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

5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

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

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

- a. Pour les constructions à destination d'habitation, bureau, commerce de détail, artisanat destiné principalement à la vente de biens et services, restauration et activités de service où s'effectue avec l'accueil d'une clientèle et d'hébergement hôtelier et touristique :
 - dans les secteurs de stationnement Aa, Ab, B et C : les places de stationnement sont réalisées en sous-sol ;
 - dans les secteurs de stationnement Da, Dab, Db, et Dc : les places de stationnement sont réalisées en sous-sol, sauf en cas soit de contraintes techniques ou liées aux caractéristiques de l'opération et de la configuration de son terrain d'assiette (terrain de faible superficie...), soit d'une insertion urbaine complexe, soit du respect de caractéristiques patrimoniales ;

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. 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.
- e. Les cuisines dédiées à la vente en ligne.

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.

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

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

- c. Les constructions à destination de bureau**, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale soit à 5 000 m², soit au plafond indiqué dans les *périmètres de polarité bureau** figurant aux documents graphiques du règlement.
- d. Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale** ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.
- e. Les dépôts de véhicules** d'une contenance d'au moins 10 unités.
- f. Les dépôts** de matériaux non couverts, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement.
- g. Les affouillements ou exhaussements** des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
- des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
 - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.
- h. Le stockage et le dépôt, à l'air libre, de terres excavées, pour leur recyclage, tel que la production de terres fertiles. Le stockage et le dépôt doivent être réalisés de façon à minimiser les nuisances.**

1.2.2 - Conditions liées aux bandes de constructibilité principale et secondaire

Les dispositions du règlement peuvent être différentes selon que le projet est localisé sur un terrain ou une partie de terrain qui est compris dans la *bande de constructibilité principale** ou dans la *bande de constructibilité secondaire**.

1.2.2.1 La profondeur de la bande de constructibilité principale

La profondeur de la *bande de constructibilité principale** est fixée à :

- 17 mètres pour les constructions à destination d'habitation et de bureau
- 20 mètres pour les constructions ayant une destination autre qu'habitation et bureau

1.2.2.2 Conditions de constructibilité dans la bande de constructibilité secondaire

a. Changement de destination vers l'habitation

Dans la *bande de constructibilité secondaire**, dans le cas de changements de destination vers l'habitation des constructions ou parties de construction existantes à la date d'approbation du PLU-H, dans la limite de la surface de plancher existante à cette même date, éventuellement augmentée de 30 m² de surface de plancher, il convient que :

- l'état et la structure de la construction permettent le changement de destination projeté ;
- *l'emprise au sol** des constructions soit au plus égale à 80% de la superficie du *terrain**.

b. Dans le secteur UCe2a

Dans la *bande de constructibilité secondaire**, les constructions sont admises dès lors qu'il s'agit :

- de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- de constructions à destination de commerce de détail, d'artisanat destiné principalement à la vente de biens et services, d'activités de service ~~où s'effectue~~ avec l'accueil d'une clientèle, de restauration, d'artisanat et d'industrie ;
- de stationnements réalisés en sous-sol ou en silo ;
- de balcons de constructions implantées dans la bande de constructibilité principale.

Pour les *constructions existantes** à la date d'approbation du PLU-H autres que celles visées ci-avant, sont admises, les *extensions** de constructions, dans la limite de 30 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol pour les constructions ou parties de construction ne développant pas de surface de plancher. Ces extensions sont réalisées sans changement de destination, sauf dans le cas visé au paragraphe "a" ci-avant.

- c. **l'implantation d'une construction au sein d'un *périmètre d'intérêt patrimonial** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant *qu'élément bâti patrimonial** aux documents graphiques du règlement, dès lors que le choix d'implantation de la construction est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial.**
- d. **l'implantation d'une construction en contiguïté d'une *construction principale existante** édifée sur un terrain *contigu** dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle s'inscrit, pour tout ou partie, dans la continuité de la construction voisine existante en prenant également en compte sa volumétrie.**
- e. **l'implantation d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du *terrain** telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs *limites de référence** (terrain d'angle notamment), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.**
- f. **l'implantation d'une construction édifée sur un terrain desservi par au moins deux voies ou places sur deux côtés opposés, si les dimensions du terrain sont telles que l'application des autres dispositions du règlement oblige à ne construire que sur une seule *limite de référence** ou la limite de *marge de recul**.**
- 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 de la construction.**
- h. **l'*isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire* ou la mise en œuvre de dispositifs de végétalisation en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, implantée en *limite de référence** ou en limite de la *marge de recul**, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 15 30 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la *construction existante** sous réserve de l'accessibilité et dans le respect de l'article 0.4.3 du présent règlement.**

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Règle générale

2.2.1.1 - Dans la bande de constructibilité principale

Les constructions sont implantées sur les deux *limites séparatives latérales**.

Afin de créer un rythme des façades et de volumétrie des constructions, une *césure** ou un *fractionnement** peut être mis en œuvre, selon les modalités prévues au chapitre 4 du présent règlement, si la construction développe, en *limite de référence** ou en limite de la *marge de recul**, une longueur de *façade** importante au regard des caractéristiques des façades environnantes.

- 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** 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** **ou la mise en œuvre de dispositifs de végétalisation** en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, implantée en *limite de référence** ou en limite de la *marge de recul**, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à ~~15~~ **30** 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 ($D \geq 2/3 H_f$).

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.
- c. l'*isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire* ou la mise en œuvre de dispositifs de végétalisation en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, implantée en *limite de référence** ou en limite de la *marge de recul**, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à ~~15~~ 30 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

- a. L'*emprise au sol** des constructions n'est pas réglementée.
- b. Désaccollement des constructions entre les bandes de constructibilité principale et secondaire

L'*emprise au sol** d'une construction, ou de deux constructions contiguës, ne peut pas concerner à la fois la partie de terrain située dans la *bande de constructibilité principale** et celle située dans la *bande de constructibilité secondaire**.

Cette disposition n'est pas applicable :

- aux rez de chaussée à destination de commerce de détail et d'artisanat destiné principalement à la vente de biens et services, de constructions situées dans un périmètre de *polarité commerciale** ou concernées soit par un *linéaire artisanal et commercial**, soit par un *linéaire toutes activités** ;
- aux rez de chaussée à destination d'industrie et d'artisanat ;
- aux constructions ou parties de construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- à l'*extension** d'une *construction principale existante** 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 a, 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.
- b. **l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire ou la mise en œuvre de dispositifs de végétalisation** en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, implantée en *limite de référence** ou en limite de la *marge de recul**, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à ~~15~~ **30** cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la *construction existante**.

2.5 - Hauteur des constructions

2.5.1 - Règle générale

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

2.5.1.1 – La hauteur de façade des constructions

a. La hauteur de façade des constructions

La *hauteur de façade** maximale des constructions figure aux documents graphiques du règlement (plan des hauteurs, plan de zonage ou plan masse). Elle peut également figurer à l'intérieur de la délimitation de l'emprise des *polygones d'implantation**.

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 16** mètres ;

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

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 alternatives

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

- a. **la construction ou l'*extension** d'une construction** qui est inscrite au sein d'une séquence d'un ensemble de constructions ou située entre deux constructions ayant des hauteurs différentes, d'un niveau au moins, de celles prévues par la règle. Dans l'objectif de garantir un épannelage harmonieux, la *hauteur de façade** prévue par **la règle peut être modulée** (réduite ou augmentée) au maximum de la *hauteur d'un niveau** sur tout ou partie de la construction.

L'harmonie de l'épannelage est appréciée sans tenir compte des constructions dont la hauteur est hors d'échelle au regard de celle prévue par la règle.

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 minorée d'un niveau ;

- supérieure, d'un niveau au moins, à la hauteur maximale autorisée, la *hauteur de façade** de ladite construction est 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** 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.
- f. Pour les constructions faisant "preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou étant à énergie positive*", un dépassement ne pouvant excéder 15 % de la règle de la hauteur de façade* maximale permise dans la zone est autorisé dans la limite de la réalisation d'un niveau, sous réserve d'une bonne insertion urbaine et architecturale.**

CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE

3.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres

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

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

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

Sur les nouvelles aires de stationnement en surface et les aires de stationnement en surface existantes, d'une superficie inférieure ou égale à 1 500 m², 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.

Sur les nouvelles aires de stationnement en surface d'une superficie supérieure à 1 500 m², il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 8 places de stationnement. Ces plantations sont majoritairement réparties sur l'ensemble de la partie non couverte d'ombrières solaires, et pour le reste, organisées dans une composition paysagère pérenne et de qualité privilégiant un positionnement en frange du terrain et intégrant une strate herbacée ou arbustive. De plus, ces aires sont équipées, sur au moins la moitié de leur superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage. Il peut être dérogé à cette obligation en cas de contraintes techniques, sécuritaires, architecturales, patrimoniales, environnementales, de sites et paysages ou économiques.

Sur les aires de stationnement en surface existantes à la date d'approbation du PLU-H, réhabilitées entièrement ou par moitié, d'une superficie supérieure à 1 500 m², il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 8 places de stationnement. Ces plantations sont majoritairement réparties sur l'ensemble de la partie non couverte d'ombrières solaires, et pour le reste, organisées dans une composition paysagère pérenne et de qualité privilégiant un positionnement en frange du terrain et intégrant une strate herbacée ou arbustive. De plus, ces aires sont équipées, sur au moins la moitié de leur superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage. Il peut être dérogé à cette obligation en cas de contraintes techniques, sécuritaires, architecturales, patrimoniales, environnementales, de sites et paysages ou économiques.

~~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.

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 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.~~ Les toitures-terrasses devront être conçues sous forme de toitures végétalisées, d'insertion de panneaux solaires ou de toitures-terrasses accessibles permettant un usage d'agrément. Une même toiture pourra prévoir plusieurs types d'usages. En cas de toiture à pans, l'installation de panneaux solaires est préconisée. Les panneaux solaires sont soit intégrés dans le pan de toiture, soit installés en surimposition dans le respect de la pente de la toiture.

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.
- e. Des « respirations », tels que des césures ou fractionnements, peuvent être mises en œuvre :
 - si la construction développe un *linéaire de façade** important, au regard des caractéristiques des façades composant l'îlot, afin de permettre une animation de la façade, des transparences visuelles sur les cœurs d'îlots arborés et l'ensoleillement du cœur d'îlot ;
 - dans le cas de la réalisation d'une voie de desserte interne entre des constructions ou parties de constructions situées en façade de rue.

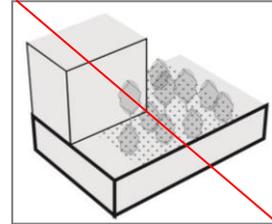
4.2.2 - Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement (VETC)

- 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.

Le traitement des toitures terrasses privilégie l'emploi de matériaux, et 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.

~~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.~~



- d. 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.
- e. 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. 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, **de végétalisation** et d'isolation thermique par l'extérieur sur construction existante, d'une profondeur au plus égale à **15 30 centimètres, sous réserve de l'accessibilité et dans le respect de l'article 0.4.3 du présent règlement.**

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

Les balcons et surfaces extérieures non closes en surplomb par rapport au domaine public sont admis dans des proportions modérées dès lors qu'ils contribuent à l'harmonisation de la construction avec son environnement bâti. Afin de préserver la perception de front bâti, il peut être exigé que les balcons ou terrasses en surplomb par rapport au domaine public comportent des garde-corps fins et ajourés.

Dans les cas visés aux deux alinéas précédents, le porte-à-faux maximum de ces volumes habitables, balcons ou surfaces extérieures non closes est limité à : 0,60 mètre si la largeur de la voie est inférieure ou égale à 12 mètres et 0,80 mètre si la largeur de la voie est supérieure à 12 mètres.

Dans les pans coupés situés aux angles des rues, le porte-à-faux maximum autorisé correspond à la rue la plus large.

4.2.4 - Traitement des rez-de-chaussée ou socles

- a.** Les soubassements des constructions donnant sur rue sont conçus avec des matériaux répondant particulièrement à des critères de durabilité, de solidité et d'entretien. Les façades des locaux situés en rez-de-chaussée ou au premier niveau, le long d'espaces collectifs, sont conçues pour participer à l'animation de ces espaces. En particulier les murs pleins peuvent être interdits, les systèmes de fermeture opaque et les procédés opacifiant ou rétroréfléchissant sont limités au strict besoin des vitrines des locaux d'activités.

- b. La surélévation du plancher bas du rez-de-chaussée par rapport à la rue, telle qu'admise dans la partie I du présent règlement peut être :
 - mise en œuvre dès lors qu'elle assure une meilleure habitabilité des logements situés en rez-de-chaussée ;
 - interdite dès lors qu'elle est de nature à porter atteinte à la préservation et à la mise en valeur de l'ordonnancement architectural des constructions environnantes et des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel s'insère le projet.
- c. La conception des rez-de-chaussée, et particulièrement leur hauteur, est guidée par la recherche d'une harmonie avec celle des constructions voisines.
- d. La conception du rez-de-chaussée met en valeur les halls d'entrée en favorisant leur caractère traversant et limite l'impact des accès de service. Les percements du rez-de-chaussée participent à la composition d'ensemble de la façade.
- e. Les accès au stationnement en sous-sol sont, sauf impossibilité technique, intégrés au volume bâti, dans l'alignement de la façade.

4.2.5 - Matériaux et Couleurs

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

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses sont revêtus d'un parement, d'un enduit lisse ou d'une peinture afin de ne pas rester apparents **exception faite des dispositifs de nidification visés au chapitre 3 de la partie I.**

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

- b. **Le choix des couleurs** contribue à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :
 - permet une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
 - respecte l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
 - souligne le parti architectural, tel que le rythme des façades.

4.2.6 - Ravalement, isolation par l'extérieur et énergies renouvelables

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

4.3 - Traitement des clôtures

4.3.1 - Règle générale pour tout type de clôtures

- a. Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes. La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune par l'insertion au ras du sol d'une ouverture de l'ordre de 15 centimètres de diamètre minimum tous les 15 mètres environ. Lorsque la totalité du linéaire de clôture est inférieure à 15 mètres, un passage minimum doit être aménagé. 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, 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.

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 5 - DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

5.1 - Voies et accès

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

5.2 - Stationnement

5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

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

5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

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

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

- a. Pour les constructions à destination d'habitation, bureau, commerce de détail, artisanat destiné principalement à la vente de biens et services, restauration et activités de service ~~où s'effectue~~ avec l'accueil d'une clientèle et d'hébergement hôtelier et touristique :
 - dans les secteurs de stationnement Aa, Ab, B et C : les places de stationnement sont réalisées en sous-sol ;
 - dans les secteurs de stationnement Da, Dab, Db, et Dc : les places de stationnement sont réalisées en sous-sol, sauf en cas soit de contraintes techniques ou liées aux caractéristiques de l'opération et de la configuration de son terrain d'assiette (terrain de faible superficie...), soit d'une insertion urbaine complexe, soit du respect de caractéristiques patrimoniales ;

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. 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.
- e. Les cuisines dédiées à la vente en ligne.

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.
- c. Les constructions à destination de bureau**, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale soit à 5 000 m², soit au plafond indiqué dans les périmètres de *polarité bureau** figurant aux documents graphiques du règlement.
- d. Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale** ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.
- e. Les dépôts de véhicules** d'une contenance d'au moins 10 unités.
- f. les dépôts** de matériaux non couverts, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement.
- g. Les affouillements ou exhaussements** des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
- des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
 - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.
- h. En outre, dans le secteur UCe3p**, seules les constructions suivantes sont admises :
- dans la bande de *constructibilité principale**, définie au paragraphe 1.2.2, les constructions nouvelles sur des terrains nus à la date d'approbation du PLU-H ainsi que les reconstructions de *constructions existantes** à la date d'approbation du PLU-H, dans les conditions prévues par le présent règlement ;
 - les travaux, accompagnés ou non d'un changement de destination, sur des *constructions existantes** ;
 - l'*extension** de *constructions existantes** à la date d'approbation du PLU-H, dès lors qu'elle est limitée à 30 m² d'*emprise au sol**.
- i. Le stockage et le dépôt, à l'air libre, de terres excavées, pour leur recyclage, tel que la production de terres fertiles. Le stockage et le dépôt doivent être réalisés de façon à minimiser les nuisances.**

- c. **l'implantation d'une construction au sein d'un périmètre d'intérêt patrimonial*** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant qu'**élément bâti patrimonial*** aux documents graphiques du règlement, dès lors que le choix d'implantation de la construction est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial.
- d. **l'implantation d'une construction en contiguïté d'une construction principale* existante** édifiée sur un terrain *contigu** dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle s'inscrit, pour tout ou partie, dans la continuité de la construction voisine existante en prenant également en compte sa volumétrie.
- 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 édifiée sur un terrain desservi par au moins deux voies ou places** sur deux côtés opposés, si les dimensions du terrain sont telles que l'application des autres dispositions du règlement oblige à ne construire que sur une seule *limite de référence** ou la limite de *marge de recul**.
- 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 de la construction.
- h. **l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire ou la mise en œuvre de dispositifs de végétalisation** en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, implantée en *limite de référence** ou en limite de la *marge de recul**, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à **45 30** cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la *construction existante** **sous réserve de l'accessibilité et dans le respect de l'article 0.4.3 du présent règlement.**

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Règle générale

2.2.1.1 - Dans la bande de constructibilité principale

Les constructions sont implantées sur les deux *limites séparatives latérales**.

2.2.1.2 - Dans la bande de constructibilité secondaire

- a. Dans les secteurs UCe3a et UCe3b

Les constructions peuvent être implantées en *limite séparative** ou en *retrait** de ces dernières.

- 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 **ou la mise en œuvre de dispositifs de végétalisation** en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, implantée en *limite de référence** ou en limite de la *marge de recul**, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à ~~45~~ **30** 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**.

- b. Pour les constructions ayant une autre destination que l'habitation et le 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 4 mètres ($D \geq 4m$).
- c. Pour les *annexes**, la *distance** avec une autre construction n'est pas réglementée.
- d. Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, la *distance** avec 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** ou la mise en œuvre de dispositifs de végétalisation 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~~ 30 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

Les dispositions du règlement peuvent être différentes selon que le projet est localisé sur un terrain ou une partie de terrain qui est compris dans *la bande de constructibilité principale** ou dans la *bande de constructibilité secondaire**.

2.4.1.1 Dans la bande de constructibilité principale

- a. Dans les secteurs UCe3a et UCe3b

L'*emprise au sol** des constructions ou parties de construction implantées dans la *bande de constructibilité principale** n'est pas réglementée.

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 **UCe3p**.
- b. l'*isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire* ou la mise en œuvre de dispositifs de végétalisation en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, implantée en *limite de référence** ou en limite de la *marge de recul**, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à **45 30** cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la *construction existante**.

2.5 - Hauteur des constructions

2.5.1 - Règle générale

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

2.5.1.1 – La hauteur de façade des constructions dans les secteurs UCe3a et UCe3b

a. La hauteur graphique

La *hauteur de façade** maximale des constructions figure aux documents graphiques du règlement (plan des hauteurs, plan de zonage ou plan masse). Elle peut également figurer à l'intérieur de la délimitation de l'emprise des *polygones d'implantation**.

b. La modulation de la hauteur de façade

Pour les constructions implantées dans la *bande de constructibilité principale**, présentant une longueur de *façade** sur une même voie supérieure ou égale à 30 mètres, le projet est conçu en intégrant une modulation de hauteur.

Dans ce cas, la *hauteur de façade** maximale, fixée au paragraphe « a » ci-avant, peut être dépassée de la hauteur d'un *niveau** sur une partie de la construction dès lors que ce dépassement est compensé par la réduction de la *hauteur de façade** maximale, au même prorata sur une autre partie de la construction.

c. 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 :

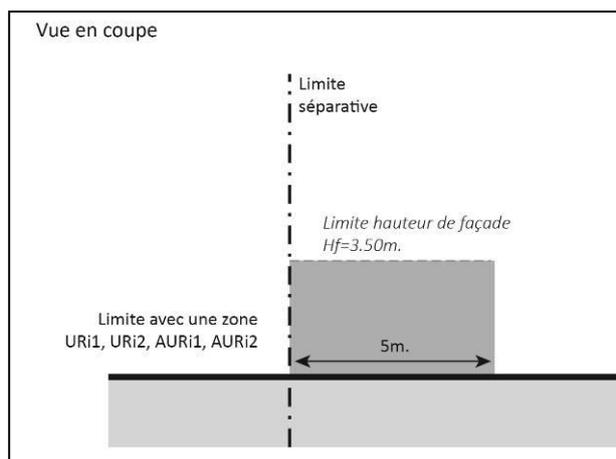
- soit sont concernées par l'application d'un *linéaire artisanal et commercial** ou un *linéaire toutes activités** ;
- soit ont une destination autre que l'habitation ;
- soit ont une *hauteur de façade** supérieure ou égale à 19 16 mètres ;

présente une hauteur minimale de 3,50 mètres sur une profondeur minimale de 7 mètres.

d. Le gabarit dans la bande de constructibilité secondaire

Dans la *bande de constructibilité secondaire**, dès lors qu'une *limite séparative** du terrain correspond à la limite d'une zone URi1, URi2, AURi1, et AURi2, la *hauteur de façade** maximale des constructions est limitée par un gabarit qui est déterminé par :

- une verticale élevée à l'aplomb de la limite séparative d'une hauteur de 3,50 mètres,
- un plan horizontal vers l'intérieur du terrain, ayant pour base le sommet de la verticale (cf. schéma en coupe).



Ce gabarit s'applique sur une profondeur de 5 mètres comptés perpendiculairement par rapport à la *limite séparative**.

2.5.1.2 – La hauteur de façade des constructions dans le secteur UCe3p

La *hauteur de façade** maximale des constructions est différente selon la nature du projet :

- au plus égale à 10 mètres, pour les constructions édifiées sur des terrains nus existants à la date d'approbation du PLU-H ainsi que pour les *extensions** des *constructions existantes** ;
- au plus égale à 10 mètres, pour les reconstructions dès lors que la construction démolie avait une *hauteur de façade** inférieure ou égale à 10 mètres ;
- au plus égale à la hauteur de la façade de la construction démolie, dès lors que cette dernière avait une *hauteur de façade** supérieure à 10 mètres ;
- au plus égale à la *hauteur de la façade** de la *construction existante**, pour les *extensions**.

- 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*** 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*** 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.
- f. Pour les constructions faisant "preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou étant à énergie positive*", un dépassement ne pouvant excéder 15 % de la règle de la **hauteur de façade*** maximale permise dans la zone est autorisé dans la limite de la réalisation d'un niveau, sous réserve d'une bonne insertion urbaine et architecturale.

CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE

3.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres

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

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

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

Le traitement des espaces libres prend également en compte :

- **la topographie, la géologie et la configuration du terrain**, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement. Les moyens concourant à la limitation du volume et de la vitesse des eaux de ruissellement sont recherchés : le choix des matériaux du revêtement des espaces libres permettant l'infiltration de l'eau, la création de murets constituant des guides pour un écoulement des eaux en travers de la pente, la plantation de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation... ;

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 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. Le traitement au sol des aires de stationnement permet de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées. Sur les nouvelles aires de stationnement en surface et les aires de stationnement en surface existantes, d'une superficie inférieure ou égale à 1 500 m², 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.

Sur les nouvelles aires de stationnement en surface d'une superficie supérieure à 1 500 m², il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 8 places de stationnement. Ces plantations sont majoritairement réparties sur l'ensemble de la partie non couverte d'ombrières solaires, et pour le reste, organisées dans une composition paysagère pérenne et de qualité privilégiant un positionnement en frange du terrain et intégrant une strate herbacée ou arbustive. De plus, ces aires sont équipées, sur au moins la moitié de leur superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage. Il peut être dérogé à cette obligation en cas de contraintes techniques, sécuritaires, architecturales, patrimoniales, environnementales, de sites et paysages ou économiques.

Sur les aires de stationnement en surface existantes à la date d'approbation du PLU-H, réhabilitées entièrement ou par moitié, d'une superficie supérieure à 1 500 m², il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 8 places de stationnement. Ces plantations sont majoritairement réparties sur l'ensemble de la partie non couverte d'ombrières solaires, et pour le reste, organisées dans une composition paysagère pérenne et de qualité privilégiant un positionnement en frange du terrain et intégrant une strate herbacée ou arbustive. De plus, ces aires sont équipées, sur au moins la moitié de leur superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage. Il peut être dérogé à cette obligation en cas de contraintes techniques, sécuritaires, architecturales, patrimoniales, environnementales, de sites et paysages ou économiques.

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.

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 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.~~ Les toitures-terrasses devront être conçues sous forme de toitures végétalisées, d'insertion de panneaux solaires ou de toitures-terrasses accessibles permettant un usage d'agrément. Une même toiture pourra prévoir plusieurs types d'usages. En cas de toiture à pans, l'installation de panneaux solaires est préconisée. Les panneaux solaires sont soit intégrés dans le pan de toiture, soit installés en surimposition dans le respect de la pente de la toiture.

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 et des épannelages variés, caractéristiques du parcellaire en lanière et des rues des tissus de faubourg. 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.

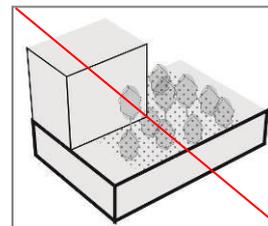
4.2.2 - Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement (VETC)

- 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, et 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.

~~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. 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, **de végétalisation** et d'isolation thermique par l'extérieur sur construction existante, d'une profondeur au plus égale à **15 30 centimètres, sous réserve de l'accessibilité et dans le respect de l'article 0.4.3 du présent règlement.**

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

Les balcons et surfaces extérieures non closes en surplomb par rapport au domaine public sont admis dans des proportions modérées dès lors qu'ils contribuent à l'harmonisation de la construction avec son environnement bâti. Afin de préserver la perception de front bâti, il peut être exigé que les balcons ou terrasses en surplomb par rapport au domaine public comportent des garde-corps fins et ajourés.

Dans les cas visés aux deux alinéas précédents, le porte-à-faux maximum de ces volumes habitables, balcons ou surfaces extérieures non closes est limité à : 0,60 mètre si la largeur de la voie est inférieure ou égale à 12 mètres et 0,80 mètre si la largeur de la voie est supérieure à 12 mètres.

Dans les pans coupés situés aux angles des rues, le porte-à-faux maximum autorisé correspond à la rue la plus large.

4.2.4 - Traitement des rez-de-chaussée ou socles

- a.** Les soubassements des constructions donnant sur rue sont conçus avec des matériaux répondant particulièrement à des critères de durabilité, de solidité et d'entretien. Les façades des locaux situés en rez-de-chaussée ou au premier niveau, le long d'espaces collectifs, sont conçues pour participer à l'animation de ces espaces. En particulier les murs pleins peuvent être interdits, les systèmes de fermeture opaque et les procédés opacifiant ou rétro réfléchissant sont limités au strict besoin des vitrines des locaux d'activités.

- b. La surélévation du plancher bas du rez-de-chaussée, par rapport à la rue, telle qu'admise dans la partie I du présent règlement peut être :
- mise en œuvre dès lors qu'elle assure une meilleure habitabilité des logements situés en rez-de-chaussée ;
 - interdite dès lors qu'elle est de nature à porter atteinte à la préservation et à la mise en valeur de l'ordonnancement architectural des constructions environnantes et des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel s'insère le projet.
- c. La conception des rez-de-chaussée, et particulièrement leur hauteur, est guidée par la recherche d'une harmonie avec celle des constructions voisines.
- d. La conception du rez-de-chaussée met en valeur les halls d'entrée en favorisant leur caractère traversant et limite l'impact des accès de service. Les percements du rez-de-chaussée participent à la composition d'ensemble de la façade.
- e. Les accès au stationnement en sous-sol sont, sauf impossibilité technique, intégrés au volume bâti, dans l'alignement de la façade.

4.2.5 - Matériaux et Couleurs

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

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses sont revêtus d'un parement, d'un enduit lisse ou d'une peinture afin de ne pas rester apparents **exception faite des dispositifs de nidification visés au chapitre 3 de la partie I.**

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

- b. **Le choix des couleurs** contribue à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :
- permet une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
 - respecte l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
 - souligne le parti architectural, tel que le rythme des façades.

4.2.6 - Ravalement, isolation par l'extérieur et énergies renouvelables

- a. Lors de travaux de ravalement des façades, les modénatures, les balcons d'origine sont mis en valeur dès lors qu'ils contribuent à la qualité architecturale de la construction.

- b. Les travaux d'isolation par l'extérieur sur le bâti existant privilégient des matériaux renouvelables. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés. Une attention particulière doit être portée aux raccordements aux constructions *contiguës**.
- c. Tout projet de ravalement ou de réhabilitation de façades développant un linéaire important contribue à la création d'un rythme visant à fragmenter visuellement ce linéaire. 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 par l'insertion au ras du sol d'une ouverture de l'ordre de 15 centimètres de diamètre minimum tous les 15 mètres environ. Lorsque la totalité du linéaire de clôture est inférieure à 15 mètres, un passage minimum doit être aménagé. 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, 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.

CHAPITRE 5 - DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

5.1 - Voies et accès

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

5.2 - Stationnement

5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

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

5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

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

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

- a. Pour les constructions à destination d'habitation, bureau, commerce de détail, artisanat destiné principalement à la vente de biens et services, restauration et activités de service ~~où s'effectue~~ avec l'accueil d'une clientèle et d'hébergement hôtelier et touristique :
 - dans les secteurs de stationnement Aa, Ab, B et C : les places de stationnement sont réalisées en sous-sol ;
 - dans les secteurs de stationnement Da, Dab, Db, et Dc : les places de stationnement sont réalisées en sous-sol, sauf en cas soit de contraintes techniques ou liées aux caractéristiques de l'opération et de la configuration de son terrain d'assiette (terrain de faible superficie...), soit d'une insertion urbaine complexe, soit du respect de caractéristiques patrimoniales ;
 - dans le secteur de stationnement E : les places de stationnement peuvent être réalisées soit en sous-sol, soit en surface.
- b. Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, de cinéma ou de centre de congrès et d'exposition : aucune modalité particulière n'est imposée. Toutefois, le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion urbaine et paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

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. 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.
- e. Les cuisines dédiées à la vente en ligne.

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.

- c. **Les constructions à destination de bureau**, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale soit à 5 000 m², soit au plafond indiqué dans les périmètres de *polarité bureau** figurant aux documents graphiques du règlement.
- d. **L'extension mesurée des constructions à destination d'exploitation agricole**, existantes à la date d'approbation du PLU-H, dès lors qu'elle est compatible avec les caractéristiques dominantes de la zone.
- e. **Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale** ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.
- f. **Les dépôts de véhicules** d'une contenance d'au moins 10 unités.
- g. **Les dépôts de matériaux** non couverts, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement.
- h. **Les affouillements ou exhaussements** des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
- des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
 - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.
- i. **Le stockage et le dépôt, à l'air libre, de terres excavées, pour leur recyclage, tel que la production de terres fertiles. Le stockage et le dépôt doivent être réalisés de façon à minimiser les nuisances.**

1.2.2 - **Conditions liées aux bandes de constructibilité principale et secondaire**

Les dispositions du règlement peuvent être différentes selon que le projet est localisé sur un *terrain** ou une partie de terrain qui est compris dans *la bande de constructibilité principale** ou dans *la bande de constructibilité secondaire**.

1.2.2.1 **La profondeur de la bande de constructibilité principale**

La profondeur de la *bande de constructibilité principale** est fixée à 20 mètres.

1.2.2.2 **Condition de constructibilité dans la bande de constructibilité secondaire**

Dans le secteur UCe4b

Dans la *bande de constructibilité secondaire**, les constructions sont admises dès lors qu'il s'agit :

- de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;

- h. l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire ou la mise en œuvre de dispositifs de végétalisation en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, implantée en *limite de référence** ou en limite de la *marge de recul**, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à ~~45~~ 30 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la *construction existante** sous réserve de l'accessibilité et dans le respect de l'article 0.4.3 du présent règlement.
- i. 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

2.2.1.1 - Dans la bande de constructibilité principale

Les constructions sont implantées :

- sur une *limite séparative latérale** au moins, pour les *terrains** ayant une façade inférieure ou égale à 18 mètres sur la *limite de référence** ;
- sur une *limite séparative latérale** au plus, pour les *terrains** ayant une façade supérieure à 18 mètres sur la *limite de référence**.

Afin de créer un rythme des façades et de volumétrie des constructions, une *césure** ou un *fractionnement** peut être mis en œuvre, selon les modalités prévues au chapitre 4 du présent règlement, si la construction développe, en *limite de référence** ou en limite de la *marge de recul**, une longueur de *façade** importante au regard des caractéristiques des façades environnantes.

En cas de *retrait**, ce dernier est au moins égal à la moitié de la *hauteur de façade** de la construction ($R \geq H_f/2$), avec un minimum de 4 mètres.

2.2.1.2 - Dans la bande de constructibilité secondaire

Les constructions sont implantées en *retrait** des *limites séparatives**.

Le *retrait** est au moins égal à la moitié de la *hauteur de façade** de la construction ($R \geq H_f/2$), avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois, peuvent être implantées en *limite séparative** les constructions dont la hauteur de *façade** est au plus égale à 3,50 mètres, sur une profondeur minimale correspondant au *retrait** imposé ci-avant.

- 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** ou la mise en œuvre de dispositifs de végétalisation en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, implantée en **limite de référence*** ou en limite de la **marge de recul***, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à **15 30** 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.

- c. l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire ou la mise en œuvre de dispositifs de végétalisation en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, implantée en *limite de référence** ou en limite de la *marge de recul**, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à ~~45~~ 30 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

2.4.1.1 - Dans la bande de constructibilité principale

Pour les constructions ou parties de construction édifiées dans la *bande de constructibilité principale**, le *coefficient d'emprise au sol** est limité à 75 % de la superficie du terrain située dans la bande de constructibilité principale.

Toutefois, le *coefficient d'emprise au sol** n'est pas réglementé :

- pour les rez de chaussée à destination de commerce de détail et d'artisanat destiné principalement à la vente de biens et services de constructions situées dans un périmètre de *polarité commerciale**, concernées par un *linéaire artisanal et commercial** ou un *linéaire toutes activités**.
- pour les constructions ou parties de construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.4.1.2 - Dans la bande de constructibilité secondaire

Pour les constructions ou parties de construction édifiées dans la *bande de constructibilité secondaire**, le *coefficient d'emprise au sol* est limité

- dans le secteur **UCe4a**, à 40 % *de la superficie du terrain située dans la bande de constructibilité secondaire ;
- dans le secteur **UCe4b**, à 5 % de la superficie du terrain située dans la bande de constructibilité secondaire.

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

2.4.1.3 – Désaccollement des constructions entre les bandes de constructibilité principale et secondaire

Sur les *terrains** ayant une façade sur la *limite de référence** inférieure à 18 mètres, l'*emprise au sol** d'une construction, ou de deux constructions contiguës, ne peut pas concerner à la fois la partie de terrain située dans la *bande de constructibilité principale** et celle située dans la *bande de constructibilité secondaire**.

Cette disposition n'est pas applicable :

- aux rez de chaussée à destination de commerce de détail ou d'artisanat destiné principalement à la vente de biens et services de constructions situées dans un périmètre de *polarité commerciale** ou concernées soit par un *linéaire artisanal et commercial**, soit par un *linéaire toutes activités** ;
- aux rez de chaussée à destination d'industrie et d'artisanat ;
- aux constructions ou parties de construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- à l'*extension** d'une *construction principale** existante 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 à celles fixées au 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 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.
- b. l'**isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire** ou la mise en œuvre de dispositifs de végétalisation en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, implantée en *limite de référence** ou en limite de la *marge de recul**, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à ~~15~~ 30 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la *construction existante**.

2.5 - Hauteur des constructions

2.5.1 - Règle générale

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

2.5.1.1 – La hauteur de façade des constructions

a. La règle graphique

La *hauteur de façade** maximale des constructions figure aux documents graphiques du règlement (plan des hauteurs, plan de zonage ou plan masse). Elle peut également figurer à l'intérieur de la délimitation de l'emprise des *polygones d'implantation**.

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~~ 16 mètres ;

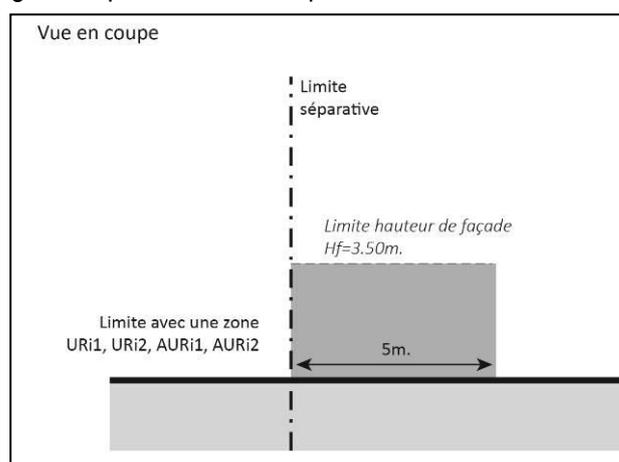
présente une hauteur minimale de 3,50 mètres sur une profondeur minimale de 7 mètres.

c. Le gabarit dans la bande de constructibilité secondaire

Dans la *bande de constructibilité secondaire**, dès lors qu'une *limite séparative** du terrain correspond à la limite d'une zone URi1, URi2, AURi1, et AURi2, la *hauteur de façade** maximale des constructions est limitée par un gabarit qui est déterminé par :

- une verticale élevée à l'aplomb de la limite séparative d'une hauteur de 3,50 mètres ;
- un plan horizontal vers l'intérieur du terrain, ayant pour base le sommet de la verticale (cf. schéma en coupe).

Ce gabarit s'applique sur une profondeur de 5 mètres comptés perpendiculairement par rapport à la *limite séparative**.



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 *intermédiaire**.

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

2.5.2 - Règles alternatives

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

- a. **la construction ou l'extension* d'une construction** qui est inscrite au sein d'une séquence d'un ensemble de constructions ou située entre deux constructions ayant des hauteurs différentes, d'un niveau au moins, de celles prévues par la règle. Dans l'objectif de garantir un épannelage harmonieux, la *hauteur de façade** prévue par **la règle peut être modulée** (réduite ou augmentée) au maximum de la *hauteur d'un niveau** sur tout ou partie de la construction.

L'harmonie de l'épannelage est appréciée sans tenir compte des constructions dont la hauteur est hors d'échelle au regard de celle prévue par la règle

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 minorée d'un niveau ;
- supérieure, d'un niveau au moins, à la hauteur maximale autorisée, la *hauteur de façade** de ladite construction est 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** 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.
- f. Pour les constructions faisant "preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou étant à énergie positive*", un dépassement ne pouvant excéder 15 % de la règle de la *hauteur de façade** maximale permise dans la zone est autorisé dans la limite de la réalisation d'un niveau, sous réserve d'une bonne insertion urbaine et architecturale.

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 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. Le traitement au sol des aires de stationnement permet de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées. Sur les nouvelles aires de stationnement en surface et les aires de stationnement en surface existantes, d'une superficie inférieure ou égale à 1 500 m², 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.

Sur les nouvelles aires de stationnement en surface d'une superficie supérieure à 1 500 m², il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 8 places de stationnement. Ces plantations sont majoritairement réparties sur l'ensemble de la partie non couverte d'ombrières solaires, et pour le reste, organisées dans une composition paysagère pérenne et de qualité privilégiant un positionnement en frange du terrain et intégrant une strate herbacée ou arbustive. De plus, ces aires sont équipées, sur au moins la moitié de leur superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage. Il peut être dérogé à cette obligation en cas de contraintes techniques, sécuritaires, architecturales, patrimoniales, environnementales, de sites et paysages ou économiques.

Sur les aires de stationnement en surface existantes à la date d'approbation du PLU-H, réhabilitées entièrement ou par moitié, d'une superficie supérieure à 1 500 m², il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 8 places de stationnement. Ces plantations sont majoritairement réparties sur l'ensemble de la partie non couverte d'ombrières solaires, et pour le reste, organisées dans une composition paysagère pérenne et de qualité privilégiant un positionnement en frange du terrain et intégrant une strate herbacée ou arbustive. De plus, ces aires sont équipées, sur au moins la moitié de leur superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage. Il peut être dérogé à cette obligation en cas de contraintes techniques, sécuritaires, architecturales, patrimoniales, environnementales, de sites et paysages ou économiques.

~~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.

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 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.~~ Les toitures-terrasses devront être conçues sous forme de toitures végétalisées, d'insertion de panneaux solaires ou de toitures-terrasses accessibles permettant un usage d'agrément. Une même toiture pourra prévoir plusieurs types d'usages. En cas de toiture à pans, l'installation de panneaux solaires est préconisée. Les panneaux solaires sont soit intégrés dans le pan de toiture, soit installés en surimposition dans le respect de la pente de la toiture.

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.

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. Des « respirations », tels que des *césures** ou *fractionnements**, peuvent être imposées :
 - si la construction développe un *linéaire de façade** important au regard du rythme des façades avoisinantes, afin de permettre une animation de la façade, des transparences visuelles sur les cœurs d'îlots arborés et l'ensoleillement du cœur d'îlot ;
 - dans le cas de la réalisation d'une voie de desserte interne entre des constructions ou parties de constructions situées en façade de rue.
- e. 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)

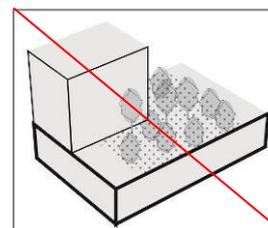
- a. Le *Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement** « intermédiaire » est privilégié. Néanmoins, le Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement « bas » est admis dès lors qu'il contribue à l'équilibre des proportions de la construction au regard de la volumétrie du projet et de la hauteur de façade 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.

La ligne de faîtage 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 faîtage 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, et 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.

~~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 ne doivent pas contrarier son ordonnancement. La composition de la façade doit prendre en compte et peut être soumis 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.

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, de végétalisation et d'isolation thermique par l'extérieur sur construction existante, d'une profondeur au plus égale à 15 30 centimètres, sous réserve de l'accessibilité et dans le respect de l'article 0.4.3 du présent règlement.

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

Les balcons et surfaces extérieures non closes en surplomb par rapport au domaine public sont admis dans des proportions modérées dès lors qu'ils contribuent à l'harmonisation de la construction avec son environnement bâti. Afin de préserver la perception de front bâti, il peut être exigé que les balcons ou terrasses en surplomb par rapport au domaine public comportent des garde-corps fins et ajourés.

Dans les cas visés aux deux alinéas précédents, le porte-à-faux maximum de ces volumes habitables, balcons ou surfaces extérieures non closes est limité à : 0,60 mètre si la largeur de la voie est inférieure ou égale à 12 mètres et 0,80 mètre si la largeur de la voie est supérieure à 12 mètres.

Dans les pans coupés situés aux angles des rues, le porte-à-faux maximum autorisé correspond à la rue la plus large.

4.2.4 - Traitement des rez-de-chaussée ou socles

- a. Les soubassements des constructions donnant sur rue sont conçus avec des matériaux répondant particulièrement à des critères de durabilité, de solidité et d'entretien. Les façades des locaux situés en rez-de-chaussée ou au premier niveau, le long d'espaces collectifs, sont conçues pour participer à l'animation de ces espaces. En particulier les murs pleins peuvent être interdits, les systèmes de fermeture opaque et les procédés opacifiant ou rétro réfléchissant sont limités au strict besoin des vitrines des locaux d'activités.
- b. La surélévation du plancher bas du rez-de-chaussée, par rapport à la rue, telle qu'admise dans la partie I du présent règlement peut être :
 - mise en œuvre dès lors qu'elle assure une meilleure habitabilité des logements situés en rez-de-chaussée ;

- interdite dès lors qu'elle est de nature à porter atteinte à la préservation et à la mise en valeur de l'ordonnancement architectural des constructions environnantes et des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel s'insère le projet.
- c. La conception des rez-de-chaussée, et particulièrement leur hauteur, est guidée par la recherche d'une harmonie avec celle des constructions voisines.
- d. La conception du rez-de-chaussée met en valeur les halls d'entrée en favorisant leur caractère traversant et limite l'impact des accès de service. Les percements du rez-de-chaussée participent à la composition d'ensemble de la façade.
- e. Les accès au stationnement en sous-sol sont, sauf impossibilité technique, intégrés au volume bâti, dans l'alignement de la façade.

4.2.5 - **Matériaux et Couleurs**

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

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

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses sont revêtus d'un parement, d'un enduit lisse ou d'une peinture afin de ne pas rester apparents **exception faite des dispositifs de nidification visés au chapitre 3 de la partie I.**

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

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

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

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

- a. Lors de travaux de ravalement des façades, les modénatures, les balcons d'origine sont mis en valeur dès lors qu'ils contribuent à la qualité architecturale de la construction.
- b. Les travaux d'isolation par l'extérieur sur le bâti existant privilégient des matériaux renouvelables. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés. Une attention particulière doit être portée aux raccordements aux constructions *contiguës**.

- c. Tout projet de ravalement ou de réhabilitation de façades développant un linéaire important contribue à la mise en valeur de la construction. En outre, le ravalement intègre la réhabilitation ou le renouvellement du mobilier de façade (garde-corps, jalousies, lambrequins, persiennes...).

4.3 - Traitement des clôtures

4.3.1 - Règle générale pour tout type de clôtures

- a. Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes. La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune par l'insertion au ras du sol d'une ouverture de l'ordre de 15 centimètres de diamètre minimum tous les 15 mètres environ. Lorsque la totalité du linéaire de clôture est inférieure à 15 mètres, un passage minimum doit être aménagé. 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.

CHAPITRE 5 - DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

5.1 - Voies et accès

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

5.2 - Stationnement

5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

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

5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

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

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

- a. Pour les constructions à destination d'habitation, bureau, commerce de détail, artisanat destiné principalement à la vente de biens et services, restauration et activités de service ~~où s'effectue~~ avec l'accueil d'une clientèle et d'hébergement hôtelier et touristique :
 - dans les secteurs de stationnement Aa, Ab, B et C : les places de stationnement sont réalisées en sous-sol ;
 - dans les secteurs de stationnement Da, Dab, Db, et Dc : les places de stationnement sont réalisées en sous-sol, sauf en cas soit de contraintes techniques ou liées aux caractéristiques de l'opération et de la configuration de son terrain d'assiette (terrain de faible superficie...), soit d'une insertion urbaine complexe, soit du respect de caractéristiques patrimoniales ;
 - dans le secteur de stationnement E : les places de stationnement peuvent être réalisées soit en sous-sol, soit dans le volume de la construction, soit en surface.
- b. Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, de cinéma ou de centre de congrès et d'exposition : aucune modalité particulière n'est imposée. Toutefois, le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion urbaine et paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

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. 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.
- e. Les cuisines dédiées à la vente en ligne.

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. **Les constructions à destination de bureau**, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale soit à 5 000 m², soit au plafond indiqué dans les périmètres de *polarité bureau** figurant aux documents graphiques du règlement.
- d. **Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale** ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.
- e. **Les dépôts de véhicules** d'une contenance d'au moins 10 unités.
- f. **Les dépôts de matériaux** non couverts, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement.
- g. **Les affouillements ou exhaussements** des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
 - des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
 - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.
- h. **Le stockage et le dépôt, à l'air libre, de terres excavées, pour leur recyclage, tel que la production de terres fertiles. Le stockage et le dépôt doivent être réalisés de façon à minimiser les nuisances.**

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

2.1.1.1 Dans le secteur URc1a

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en *limite de référence** ou en limite de la *marge de recul** ;
- soit en *recul** par rapport à la *limite de référence** ou la limite de la *marge de recul**.

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, en prenant en compte les caractéristiques de la séquence urbaine dans laquelle s'inscrit le projet ;
- environnemental, au regard des caractéristiques de la voie bordant le projet et des nuisances qu'elle est susceptible d'engendrer.

- e. **l'implantation d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du terrain*** telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs *limites de référence** (terrain d'angle notamment), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- f. **l'extension* d'une construction existante***, à la date d'approbation 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
- g. **l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire ou la mise en œuvre de dispositifs de végétalisation** en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, implantée en *limite de référence** ou en limite de la *marge de recul**, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à ~~15~~ 30 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la *construction existante** sous réserve de l'accessibilité et dans le respect de l'article 0.4.3 du présent règlement.
- 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

2.2.1.1 Dans le secteur URc1a

L'implantation des constructions par rapport aux *limites séparatives** n'est pas réglementée.

2.2.1.2 Dans le secteur URc1b

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

En cas de *retrait**, ce dernier est au moins égal à 5 mètres ($R \geq 5$ m).

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** ou la mise en œuvre de dispositifs de végétalisation en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, implantée en *limite de référence** ou en limite de la *marge de recul**, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 15 30 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

2.3.1.1 Dans le secteur URc1a

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 moitié de la *hauteur de façade** la plus élevée ($D \geq Hf/2$) ;
- un tiers de la *hauteur de façade** la plus élevée ($D \geq Hf/3$) dans le cas où deux constructions de *premier rang** en *vis-à-vis** disposent chacune d'une façade implantée parallèlement à la *limite de référence** ou à la *limite de la marge de recul**.

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.

2.3.1.2 Dans le secteur URc1b

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

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

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

2.3.2 - Règles alternatives

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

- a. **l'implantation d'une construction au sein d'un *périmètre d'intérêt patrimonial**** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant **qu'*élément bâti patrimonial**** aux documents graphiques du règlement, dès lors que le choix d'implantation de la construction est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial.
- b. **l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire** ou la mise en œuvre de dispositifs de végétalisation en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, implantée en *limite de référence** ou en limite de la *marge de recul**, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à ~~15~~ 30 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la *construction existante**.

- b. l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire ou la mise en œuvre de dispositifs de végétalisation en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, implantée en *limite de référence** ou en limite de la *marge de recul**, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 45 30 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la *construction existante**.

2.5 - Hauteur des constructions

2.5.1 - Règle générale

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

2.5.1.1 – La hauteur de façade des constructions

- a. Dans le secteur URc1a

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

Toutefois, dans le cas d'une construction implantée en *limite séparative**, en contiguïté d'une construction *principale** implantée sur un *terrain contigu**, sa *hauteur de façade** est au plus égale à celle de la construction voisine.

- b. La hauteur des rez-de-chaussée dans le secteur URc1a

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 16 mètres ;

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

- c. Dans le secteur URc1b

Pour les *constructions existantes** à la date d'approbation du PLU-H : la *hauteur de façade** maximale des constructions est au plus égale à celle des constructions existantes. Cette hauteur peut être augmentée de 3 mètres dès lors que le projet vise à améliorer soit l'insertion de la construction dans le site environnant, soit les performances énergétiques de la construction.

Pour les constructions nouvelles : la *hauteur de façade** maximale des constructions est au plus égale à 7 mètres ($H_f \leq 7$ m).

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

a. Dans le secteur URc1a

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

b. Dans le secteur URc1b

Pour les constructions nouvelles : le *volume enveloppe de toiture et de couronnement** (VETC), qui surmonte la *hauteur de façade** des constructions, applicable est le *VETC bas**.

c. Dans tous les cas

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), cette disposition graphique se substitue à celles prévues au paragraphe 2.5.1.1 a et b (second alinéa).

2.5.3 - Règles alternatives

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

- a. **la construction ou l'*extension** d'une construction au sein d'un *périmètre d'intérêt patrimonial**** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant **qu'*élément bâti patrimonial**** aux documents graphiques du règlement, dès lors que la *hauteur de construction** est adaptée de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit ensemble ou élément patrimonial.
- b. **la *hauteur de façade** d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du *terrain****, telles qu'une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies, ne peut pas être conforme à la règle pour obtenir une volumétrie harmonieuse de la construction. Dans ce cas, la *hauteur de façade** est adaptée afin que la volumétrie de la construction favorise son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- c. ***l'extension** d'une *construction existante****, à la date d'approbation du PLU-H, dont les caractéristiques de hauteur ne sont pas conformes aux règles de hauteur des constructions, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.
- d. ***l'isolation par surélévation d'une* toiture d'une *construction existante****, à la date d'approbation du PLU-H, présentant une *hauteur** de construction supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.
- e. **Pour les constructions faisant "preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou étant à énergie positive**", un dépassement ne pouvant excéder 15 % de la règle de la *hauteur de façade** maximale permise dans la zone est autorisé dans la limite de la réalisation d'un niveau, sous réserve d'une bonne insertion urbaine et architecturale.**

- 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. Le traitement au sol des aires de stationnement permet de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées. Sur les nouvelles aires de stationnement en surface et les aires de stationnement en surface existantes, d'une superficie inférieure ou égale à 1 500 m², 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.

Sur les nouvelles aires de stationnement en surface d'une superficie supérieure à 1 500 m², il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 8 places de stationnement. Ces plantations sont majoritairement réparties sur l'ensemble de la partie non couverte d'ombrières solaires, et pour le reste, organisées dans une composition paysagère pérenne et de qualité privilégiant un positionnement en frange du terrain et intégrant une strate herbacée ou arbustive. De plus, ces aires sont équipées, sur au moins la moitié de leur superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage. Il peut être dérogé à cette obligation en cas de contraintes techniques, sécuritaires, architecturales, patrimoniales, environnementales, de sites et paysages ou économiques.

Sur les aires de stationnement en surface existantes à la date d'approbation du PLU-H, réhabilitées entièrement ou par moitié, d'une superficie supérieure à 1 500 m², il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 8 places de stationnement. Ces plantations sont majoritairement réparties sur l'ensemble de la partie non couverte d'ombrières solaires, et pour le reste, organisées dans une composition paysagère pérenne et de qualité privilégiant un positionnement en frange du terrain et intégrant une strate herbacée ou arbustive. De plus, ces aires sont équipées, sur au moins la moitié de leur superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage. Il peut être dérogé à cette obligation en cas de contraintes techniques, sécuritaires, architecturales, patrimoniales, environnementales, de sites et paysages ou économiques.

~~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.

- 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.~~ Les toitures-terrasses devront être conçues sous forme de toitures végétalisées, d'insertion de panneaux solaires ou de toitures-terrasses accessibles permettant un usage d'agrément. Une même toiture pourra prévoir plusieurs types d'usages. En cas de toiture à pans, l'installation de panneaux solaires est préconisée. Les panneaux solaires sont soit intégrés dans le pan de toiture, soit installés en surimposition dans le respect de la pente de la toiture.

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 %.

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

- une meilleure insertion 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. En limite de zone, une attention particulière est portée sur la volumétrie des constructions pour assurer une transition adaptée.

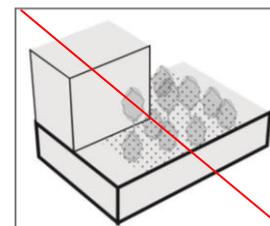
4.2.2 - Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement

- a. **Pour le secteur URc1a** : 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, et 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.

~~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 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, de végétalisation et d'isolation thermique par l'extérieur sur construction existante, d'une profondeur au plus égale à 15 30 centimètres, sous réserve de l'accessibilité et dans le respect de l'article 0.4.3 du présent règlement.

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

Les balcons et surfaces extérieures non closes en surplomb par rapport au domaine public sont admis dans des proportions modérées dès lors qu'ils contribuent à l'harmonisation de la construction avec son environnement bâti. Afin de préserver la perception de front bâti, il peut être exigé que les balcons ou terrasses en surplomb par rapport au domaine public comportent des garde-corps fins et ajourés.

Dans les cas visés aux deux alinéas précédents, le porte-à-faux maximum de ces volumes habitables, balcons ou surfaces extérieures non closes est limité à : 0,60 mètre si la largeur de la voie est inférieure ou égale à 12 mètres et 0,80 mètre si la largeur de la voie est supérieure à 12 mètres.

Dans les pans coupés situés aux angles des rues, le porte-à-faux maximum autorisé correspond à la rue la plus large.

4.2.4 - Traitement des rez-de-chaussée

- a. La conception du rez-de-chaussée met en valeur les halls d'entrée en favorisant leur caractère traversant et limite l'impact des accès de service. Les percements du rez-de-chaussée participent à la composition d'ensemble de la façade.
- b. Les accès au stationnement en sous-sol sont, sauf impossibilité technique, intégrés au volume bâti, dans l'alignement de la façade.

4.2.5 - Matériaux et Couleurs

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

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses sont revêtus d'un parement, d'un enduit lisse ou d'une peinture afin de ne pas rester apparents **exception faite des dispositifs de nidification visés au chapitre 3 de la partie I.**

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

- b. Le choix des couleurs contribue à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :
- permet une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
 - respecte l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
 - souligne le parti architectural, tel que le rythme des façades.

4.2.6 - Ravalement, isolation par l'extérieur et énergies renouvelables

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

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 **par l'insertion au ras du sol d'une ouverture de l'ordre de 15 centimètres de diamètre minimum tous les 15 mètres environ. Lorsque la totalité du linéaire de clôture est inférieure à 15 mètres, un passage minimum doit être aménagé.**
Le choix des matériaux privilégient leur caractère durable.
- b. Dès lors que les clôtures sont ajourées, elles peuvent être doublées de plantations composées d'essences variées, locales, non invasives, adaptées à chaque site.

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

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

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. 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.
- e. Les cuisines dédiées à la vente en ligne.

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. **Les constructions à destination de bureau**, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale soit à 5 000 m², soit au plafond indiqué dans les périmètres de *polarité bureau** figurant aux documents graphiques du règlement.
- d. **Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale** ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.
- e. **Les dépôts de véhicules** d'une contenance d'au moins 10 unités.
- f. **Les dépôts de matériaux** non couverts, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement.
- g. **Les affouillements ou exhaussements** des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
 - des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
 - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.
- h. Le stockage et le dépôt, à l'air libre, de terres excavées, pour leur recyclage, tel que la production de terres fertiles. Le stockage et le dépôt doivent être réalisés de façon à minimiser les nuisances.

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

Le *recul** est au moins égal à 5 mètres ($RI \geq 5$ m).

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

2.1.2 - Règles alternatives

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

- a. **l'implantation d'une construction qui s'inscrit dans une séquence urbaine** significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle, dès lors que le choix d'implantation de la construction permet l'inscription de cette dernière en harmonie avec l'organisation urbaine environnante et celle du front bâti constitué dans lequel elle s'insère.
- b. l'implantation d'une construction qui ne peut pas être conforme à la règle, en raison de la préservation ou de la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité, identifié aux documents graphiques du règlement (*espace boisé classé**, *délimitation d'espace de pleine terre**, *terrain urbain cultivé et terrain non bâti pour le maintien de continuités écologiques** et *espace végétalisé à valoriser**), ou à titre exceptionnel si des arbres non identifiés présentent une qualité remarquable compte tenu de leur nature, caractéristiques et localisation. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin de mettre en valeur cet élément ou cet espace, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- c. **l'implantation d'une construction au sein d'un périmètre d'intérêt patrimonial*** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant qu'**élément bâti patrimonial*** aux documents graphiques du règlement, dès lors que le choix d'implantation de la construction est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial.
- d. **l'implantation d'une construction en contiguïté** d'une *construction principale existante** édifée sur un terrain *contigu** dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle s'inscrit, pour tout ou partie, dans la continuité de la construction voisine existante en prenant également en compte sa volumétrie.
- e. **l'implantation d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du terrain*** telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs *limites de référence** (terrain d'angle notamment), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- f. **l'extension* d'une construction existante***, à la date d'approbation 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.
- g. **l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire** ou la mise en œuvre de dispositifs de végétalisation en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, implantée en *limite de référence** ou en limite de la *marge de recul**, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 15 30 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la *construction existante** sous réserve de l'accessibilité et dans le respect de l'article 0.4.3 du présent règlement..

- 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** **ou la mise en œuvre de dispositifs de végétalisation** en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, implantée en *limite de référence** ou en limite de la *marge de recul**, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à ~~15~~ **30** 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.

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** ou la mise en œuvre de dispositifs de végétalisation en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, implantée en *limite de référence** ou en limite de la *marge de recul**, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 15 30 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 limité à 30 % de la superficie du terrain.

Toutefois, le *coefficient d'emprise au sol** n'est pas réglementé :

- pour les rez-de-chaussée à destination de commerce de détail ou d'artisanat destiné principalement à la vente de biens et services de constructions situées dans un périmètre de *polarité commerciale** ou concernées soit par un *linéaire artisanal et commercial**, soit par un *linéaire toutes activités** ;
- pour les constructions ou parties de construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.4.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux documents graphiques du règlement un *coefficient d'emprise au sol**, sa valeur se substitue à celle prévue au 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** 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.
- b. l'**isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire** ou la mise en œuvre de dispositifs de végétalisation en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, implantée en *limite de référence** ou en limite de la *marge de recul**, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à **15 30** cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la *construction existante**.

2.5 - Hauteur des constructions

2.5.1 - Règle générale

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

2.5.1.1 – La hauteur de façade des constructions

- a. La **hauteur de façade*** maximale des constructions est différenciée selon les secteurs

Secteurs	Hauteur de façade* maximale des constructions
URc2	Hauteur graphique
URc2a	19 mètres
URc2b	16 mètres
URc2c	13 mètres

- 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 16 mètres ;

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

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), cette disposition graphique se substitue à celles prévues au paragraphe 2.5.1.1.

2.5.3 - Règles alternatives

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

- a. **la construction ou l'extension* d'une construction au sein d'un périmètre d'intérêt patrimonial*** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant qu'**élément bâti patrimonial*** aux documents graphiques du règlement, dès lors que la *hauteur de construction** est adaptée de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit ensemble ou élément patrimonial.
- b. **la hauteur de façade* d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du terrain***, telles qu'une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies, ne peut pas être conforme à la règle pour obtenir une volumétrie harmonieuse de la construction. Dans ce cas, la *hauteur de façade** est adaptée afin que la volumétrie de la construction favorise son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- c. **l'extension* d'une construction existante***, à la date d'approbation du PLU-H, dont les caractéristiques de hauteur ne sont pas conformes aux règles de hauteur des constructions, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.
- d. **l'isolation par surélévation d'une toiture d'une construction existante***, à la date d'approbation du PLU-H, présentant une *hauteur** de construction supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.
- e. Pour les constructions faisant "preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou étant à énergie positive*", un dépassement ne pouvant excéder 15 % de la règle de la *hauteur de façade** maximale permise dans la zone est autorisé dans la limite de la réalisation d'un niveau, sous réserve d'une bonne insertion urbaine et architecturale.

- 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. Le traitement au sol des aires de stationnement permet de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées. Sur les nouvelles aires de stationnement en surface et les aires de stationnement en surface existantes, d'une superficie inférieure ou égale à 1 500 m², 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.

Sur les nouvelles aires de stationnement en surface d'une superficie supérieure à 1 500 m², il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 8 places de stationnement. Ces plantations sont majoritairement réparties sur l'ensemble de la partie non couverte d'ombrières solaires, et pour le reste, organisées dans une composition paysagère pérenne et de qualité privilégiant un positionnement en frange du terrain et intégrant une strate herbacée ou arbustive. De plus, ces aires sont équipées, sur au moins la moitié de leur superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage. Il peut être dérogé à cette obligation en cas de contraintes techniques, sécuritaires, architecturales, patrimoniales, environnementales, de sites et paysages ou économiques.

Sur les aires de stationnement en surface existantes à la date d'approbation du PLU-H, réhabilitées entièrement ou par moitié, d'une superficie supérieure à 1 500 m², il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 8 places de stationnement. Ces plantations sont majoritairement réparties sur l'ensemble de la partie non couverte d'ombrières solaires, et pour le reste, organisées dans une composition paysagère pérenne et de qualité privilégiant un positionnement en frange du terrain et intégrant une strate herbacée ou arbustive. De plus, ces aires sont équipées, sur au moins la moitié de leur superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage. Il peut être dérogé à cette obligation en cas de contraintes techniques, sécuritaires, architecturales, patrimoniales, environnementales, de sites et paysages ou économiques.

~~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.

- 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.~~ Les toitures-terrasses devront être conçues sous forme de toitures végétalisées, d'insertion de panneaux solaires ou de toitures-terrasses accessibles permettant un usage d'agrément. Une même toiture pourra prévoir plusieurs types d'usages. En cas de toiture à pans, l'installation de panneaux solaires est préconisée. Les panneaux solaires sont soit intégrés dans le pan de toiture, soit installés en surimposition dans le respect de la pente de la toiture.

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 %.

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

- une meilleure insertion 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. En limite de zone, une attention particulière est portée sur la volumétrie des constructions pour assurer une transition adaptée.
- c. Les volumétries des constructions à destination de bureau ou d'habitation se caractérisent par des longueurs de façades n'excédant pas 40 mètres. Toutefois, une longueur de façade plus importante peut-être admise dès lors qu'elle s'inscrit dans une composition urbaine cohérente tant à l'échelle du projet que de son environnement.

- d. Les constructions, à destination de bureau ou d'habitation, développant une longueur de façade supérieure à plus ou moins 20 mètres intègre des « respirations », tels que des césures* et fractionnement*, afin de contribuer à l'animation du bâti.

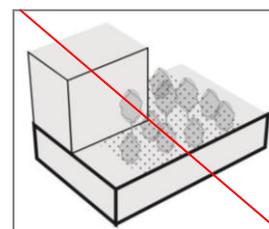
4.2.2 - Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement (VETC)

- 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, et 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.

~~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 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, de végétalisation et d'isolation thermique par l'extérieur sur construction existante, d'une profondeur au plus égale à ~~15~~ 30 centimètres, sous réserve de l'accessibilité et dans le respect de l'article 0.4.3 du présent règlement.

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

Les balcons et surfaces extérieures non closes en surplomb par rapport au domaine public sont admis dans des proportions modérées dès lors qu'ils contribuent à l'harmonisation de la construction avec son environnement bâti. Afin de préserver la perception de front bâti, il peut être exigé que les balcons ou terrasses en surplomb par rapport au domaine public comportent des garde-corps fins et ajourés.

Dans les cas visés aux deux alinéas précédents, le porte-à-faux maximum de ces volumes habitables, balcons ou surfaces extérieures non closes est limité à : 0,60 mètre si la largeur de la voie est inférieure ou égale à 12 mètres et 0,80 mètre si la largeur de la voie est supérieure à 12 mètres.

Dans les pans coupés situés aux angles des rues, le porte-à-faux maximum autorisé correspond à la rue la plus large.

4.2.4 - Traitement des rez-de-chaussée

- a. La conception du rez-de-chaussée met en valeur les halls d'entrée en favorisant leur caractère traversant et limite l'impact des accès de service. Les percements du rez-de-chaussée participent à la composition d'ensemble de la façade.

- b. Les accès au stationnement souterrain en sous-sol sont, sauf impossibilité technique, intégrés au volume bâti, dans l'alignement de la façade.

4.2.5 - Matériaux et Couleurs

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

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

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses sont revêtus d'un parement, d'un enduit lisse ou d'une peinture afin de ne pas rester apparents **exception faite des dispositifs de nidification visés au chapitre 3 de la partie I.**

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

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

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

4.2.6 - Ravalement, isolation par l'extérieur et énergies renouvelables

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

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 **par l'insertion au ras du sol d'une ouverture de l'ordre de 15 centimètres de diamètre minimum tous les 15 mètres environ. Lorsque la totalité du linéaire de clôture est inférieure à 15 mètres, un passage minimum doit être aménagé.** Le choix des matériaux privilégie leur caractère durable.

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. 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.
- e. Les cuisines dédiées à la vente en ligne.

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.

- c. Les constructions à destination de bureau**, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale soit à 400 m², soit au plafond indiqué dans les périmètres de *polarité bureau** figurant aux documents graphiques du règlement.
- d. L'extension mesurée des constructions à destination d'exploitation agricole**, existantes à la date d'approbation du PLU-H, dès lors qu'elle est compatible avec les caractéristiques dominantes de la zone.
- e. Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale** ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.
- f. Les dépôts de véhicules** d'une contenance d'au moins 10 unités.
- g. Les dépôts** de matériaux non couverts, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement.
- h. Les affouillements ou exhaussements** des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
- des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
 - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.
- i. Le stockage et le dépôt, à l'air libre, de terres excavées, pour leur recyclage, tel que la production de terres fertiles. Le stockage et le dépôt doivent être réalisés de façon à minimiser les nuisances.**

CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

2.1.1 - Règle générale

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

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

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

- f. **l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire ou la mise en œuvre de dispositifs de végétalisation** en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, implantée en *limite de référence** ou en limite de la *marge de recul**, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à **15 30** cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la *construction existante** **sous réserve de l'accessibilité et dans le respect de l'article 0.4.3 du présent règlement.**
- g. les aménagements d'espaces et l'édification de constructions constituant le stationnement des vélos ou le point de présentation des déchets ménagers aux fins de collecte, sous réserve d'une insertion qualitative du projet à son environnement urbain et paysager au regard de ses caractéristiques dominantes.

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Règle générale

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

Le *retrait** est au moins égal à :

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

2.2.2 - Règles alternatives

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

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

- c. **l'implantation d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du terrain*** telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs *limites de référence** (terrain d'angle notamment), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- d. **l'extension* d'une construction existante***, à la date d'approbation du PLU-H, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante dans le prolongement des murs ~~et qu'aucune baie* nouvelle n'est créée dans les parties de la construction qui ne respecteraient pas le retrait* minimal prévu par la règle.~~
- e. **l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire** **ou la mise en œuvre de dispositifs de végétalisation** en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, implantée en *limite de référence** ou en limite de la *marge de recul**, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à ~~45~~ 30 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la *construction existante**.
- f. les aménagements d'espaces et l'édification de constructions constituant le stationnement des vélos ou le point de présentation des déchets ménagers aux fins de collecte, sous réserve d'une insertion qualitative du projet à son environnement urbain et paysager au regard de ses caractéristiques dominantes.

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

2.3.1 - Règle générale

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

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

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

2.3.2 - Règles alternatives

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

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

- b. **l'extension* d'une construction existante***, à la date d'approbation du PLU-H, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et que cette extension n'a pas pour effet de réduire la distance existante entre les deux constructions.
- c. **l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire ou la mise en œuvre de dispositifs de végétalisation** en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, implantée en *limite de référence** ou en limite de la *marge de recul**, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à ~~15~~ **30** 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 **ou la mise en œuvre de dispositifs de végétalisation** 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~~ **30** cm et sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

- d. **l'isolation par surélévation d'une toiture** d'une *construction existante**, à la date d'approbation du PLU-H, présentant une *hauteur** de construction supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.
- e. Pour les constructions faisant "preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou étant à énergie positive*", un dépassement ne pouvant excéder 15 % de la règle de la *hauteur de façade** maximale permise dans la zone est autorisé dans la limite de la réalisation d'un niveau, sous réserve d'une bonne insertion urbaine et architecturale.

CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE

3.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres

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

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

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

Le traitement des espaces libres prend également en compte :

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

3.2.4 - 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 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 a minima est maintenu ou planté par tranche complète de 75 m² de la surface de pleine terre * minimale exigée par la règle.

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 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. Le traitement au sol des aires de stationnement permet de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées. Sur les nouvelles aires de stationnement en surface et les aires de stationnement en surface existantes, d'une superficie inférieure ou égale à 1 500 m², 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.

Sur les nouvelles aires de stationnement en surface d'une superficie supérieure à 1 500 m², il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 8 places de stationnement. Ces plantations sont majoritairement réparties sur l'ensemble de la partie non couverte d'ombrières solaires, et pour le reste, organisées dans une composition paysagère pérenne et de qualité privilégiant un positionnement en frange du terrain et intégrant une strate herbacée ou arbustive. De plus, ces aires sont équipées, sur au moins la moitié de leur superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage. Il peut être dérogé à cette obligation en cas de contraintes techniques, sécuritaires, architecturales, patrimoniales, environnementales, de sites et paysages ou économiques.

Sur les aires de stationnement en surface existantes à la date d'approbation du PLU-H, réhabilitées entièrement ou par moitié, d'une superficie supérieure à 1 500 m², il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 8 places de stationnement. Ces plantations sont majoritairement réparties sur l'ensemble de la partie non couverte d'ombrières solaires, et pour le reste, organisées dans une composition paysagère pérenne et de qualité privilégiant un positionnement en frange du terrain et intégrant une strate herbacée ou arbustive. De plus, ces aires sont équipées, sur au moins la moitié de leur superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage. Il peut être dérogé à cette obligation en cas de contraintes techniques, sécuritaires, architecturales, patrimoniales, environnementales, de sites et paysages ou économiques.

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

- c. 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.

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 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, bas carbone, 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 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.~~ Les toitures-terrasses devront être conçues sous forme de toitures végétalisées, d'insertion de panneaux solaires ou de toitures-terrasses accessibles permettant un usage d'agrément. Une même toiture pourra prévoir plusieurs types d'usages. En cas de toiture à pans, l'installation de panneaux solaires est préconisée. Les panneaux solaires sont soit intégrés dans le pan de toiture, soit installés en surimposition dans le respect de la pente de la toiture.

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.
- e. Les accès au stationnement en sous-sol sont, sauf impossibilité technique, intégrés au volume bâti, dans l'alignement de la façade.

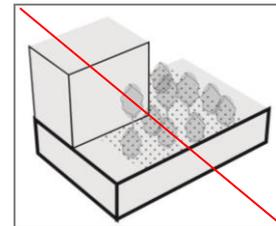
4.2.2 - Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement

- 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, **et** 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.

~~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.~~



- d. 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 ;

- des dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, de végétalisation et d'isolation thermique par l'extérieur sur construction existante, d'une profondeur au plus égale à 15 30 centimètres, sous réserve de l'accessibilité et dans le respect de l'article 0.4.3 du présent règlement.

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

Les balcons et surfaces extérieures non closes en surplomb par rapport au domaine public sont admis dans des proportions modérées dès lors qu'ils contribuent à l'harmonisation de la construction avec son environnement bâti. Afin de préserver la perception de front bâti, il peut être exigé que les balcons ou terrasses en surplomb par rapport au domaine public comportent des garde-corps fins et ajourés.

Dans les cas visés aux deux alinéas précédents, le porte-à-faux maximum de ces volumes habitables, balcons ou surfaces extérieures non closes est limité à : 0,60 mètre si la largeur de la voie est inférieure ou égale à 12 mètres et 0,80 mètre si la largeur de la voie est supérieure à 12 mètres.

Dans les pans coupés situés aux angles des rues, le porte-à-faux maximum autorisé correspond à la rue la plus large.

4.2.4 - **Matériaux et Couleurs**

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

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

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses sont revêtus d'un parement, d'un enduit lisse ou d'une peinture afin de ne pas rester apparents exception faite des dispositifs de nidification visés au chapitre 3 de la partie I.

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

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

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

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

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

4.3 - Traitement des clôtures

4.3.1 - Règle générale pour tout type de clôtures

- a. Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes. La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune par l'insertion au ras du sol d'une ouverture de l'ordre de 15 centimètres de diamètre minimum tous les 15 mètres environ. Lorsque la totalité du linéaire de clôture est inférieure à 15 mètres, un passage minimum doit être aménagé.
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.
Les clôtures implantées le long de la *limite de référence** sont constituées d'un dispositif rigide à claire voie de type barreaudage, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, sans pouvoir excéder 2 mètres.
Toutefois, la clôture peut être constituée d'un mur plein pour respecter une harmonie d'ensemble avec les constructions et les clôtures avoisinantes.
- b. Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures présentant des caractéristiques différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.
- c. Les portails et autres dispositifs d'accès s'inscrivent dans la continuité des murs et clôtures tout en recherchant une unité de matériaux. Pour des raisons fonctionnelles et de sécurité, les portails peuvent toutefois être implantés en recul.
Les dispositifs d'accès sont limités aux besoins fonctionnels du projet.
- d. L'aménagement paysager et les clôtures sont conçus pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels, dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être observées depuis des espaces publics.

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. 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.
- e. Les cuisines dédiées à la vente en ligne.

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.

- c. **Les constructions à destination de bureau**, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale soit à 400 m², soit au plafond indiqué dans les périmètres de *polarité bureau** figurant aux documents graphiques du règlement.
- d. **L'extension mesurée des constructions à destination d'exploitation agricole**, existantes à la date d'approbation du PLU-H, dès lors qu'elle est compatible avec les caractéristiques dominantes de la zone.
- e. **Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale** ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.
- f. **Les dépôts de véhicules** d'une contenance d'au moins 10 unités.
- g. **Les dépôts** de matériaux non couverts, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement.
- h. **Les affouillements ou exhaussements** des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
 - des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
 - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.
- i. Le stockage et le dépôt, à l'air libre, de terres excavées, pour leur recyclage, tel que la production de terres fertiles. Le stockage et le dépôt doivent être réalisés de façon à minimiser les nuisances.

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

Le *recul**, est au moins égal à 5 mètres (RI ≥ 5 m).

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

2.1.2 - Règles alternatives

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

- a. **l'implantation d'une construction qui s'inscrit dans une séquence urbaine** significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle, dès lors que le choix d'implantation de la construction permet l'inscription de cette dernière en harmonie avec l'organisation urbaine environnante et celle du front bâti constitué dans lequel elle s'insère.
- b. l'implantation d'une construction qui ne peut pas être conforme à la règle, en raison de la préservation ou de la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité, identifié aux documents graphiques du règlement (*espace boisé classé**, *délimitation d'espace de pleine terre**, *terrain urbain cultivé et terrain non bâti pour le maintien de continuités écologiques** et *espace végétalisé à valoriser**), ou à titre exceptionnel si des arbres non identifiés présentent une qualité remarquable compte tenu de leur nature, caractéristiques et localisation. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin de mettre en valeur cet élément ou cet espace, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- c. **l'implantation d'une construction au sein d'un périmètre d'intérêt patrimonial*** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant qu'**élément bâti patrimonial*** aux documents graphiques du règlement, dès lors que le choix d'implantation de la construction est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial.
- d. **l'implantation d'une construction en contiguïté d'une construction principale existante*** édifiée sur un terrain *contigu** dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle s'inscrit, pour tout ou partie, dans la continuité de la construction voisine existante en prenant également en compte sa volumétrie.
- e. **l'implantation d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du terrain*** telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs *limites de référence** (terrain d'angle notamment), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- f. **l'extension* d'une construction existante***, à la date d'approbation, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.
- g. **l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire** ou la mise en œuvre de dispositifs de végétalisation en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, implantée en *limite de référence** ou en limite de la *marge de recul**, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 15 30 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la *construction existante** sous réserve de l'accessibilité et dans le respect de l'article 0.4.3 du présent règlement..

- 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 et n'excédant pas 8 m² d'emprise au sol totale cumulée à compter de la date d'approbation du PLU-H peuvent être implantées, sur 2 limites séparatives au plus, ou en retrait moindre que celui fixé ci-avant jusqu'en limite séparative. ~~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** **ou la mise en œuvre de dispositifs de végétalisation** en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, implantée en *limite de référence** ou en limite de la *marge de recul**, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à **15 30** 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** ou la mise en œuvre de dispositifs de végétalisation en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, implantée en *limite de référence** ou en limite de la *marge de recul**, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 15 30 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.

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 **ou la mise en œuvre de dispositifs de végétalisation** en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, implantée en *limite de référence** ou en limite de la *marge de recul**, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à ~~45~~ **30** cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la *construction existante**.

2.5 - Hauteur des constructions

2.5.1 - Règle générale

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

2.5.1.1 – La hauteur de façade des constructions

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

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

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

2.5.2 - Règles graphiques

Dès lors que 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 celle prévue au paragraphe 2.5.1.1.

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

2.5.3 - Règles alternatives

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

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

- b. la **hauteur de façade*** d'une construction qui, en raison des **caractéristiques particulières du terrain***, telles qu'une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies, ne peut pas être conforme à la règle pour obtenir une volumétrie harmonieuse de la construction. Dans ce cas, la **hauteur de façade*** est adaptée afin que la volumétrie de la construction favorise son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- c. l'**extension* d'une construction existante***, à la date d'approbation du PLU-H, dont les caractéristiques de hauteur ne sont pas conformes aux règles de hauteur des constructions, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.
- d. l'**isolation par surélévation d'une toiture** d'une *construction existante**, à la date d'approbation du PLU-H, présentant une *hauteur** de construction supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.
- e. Pour les constructions faisant "preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou étant à énergie positive*", un dépassement ne pouvant excéder 15 % de la règle de la **hauteur de façade*** maximale permise dans la zone est autorisé dans la limite de la réalisation d'un niveau, sous réserve d'une bonne insertion urbaine et architecturale.

CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE

3.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres

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

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

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

Le traitement des espaces libres prend également en compte :

- **la topographie, la géologie et la configuration du terrain**, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement. Les moyens concourant à la limitation du volume et de la vitesse des eaux de ruissellement sont recherchés : le choix des matériaux du revêtement des espaces libres permettant l'infiltration de l'eau, la création de murets constituant des guides pour un écoulement des eaux en travers de la pente, la plantation de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation... ;

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

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

3.3.1 - Les espaces de pleine terre

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

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

Un arbre a minima est maintenu ou planté par tranche complète de 75 m² de la surface de pleine terre * minimale exigée par la règle.

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 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. **Le traitement au sol des aires de stationnement permet de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées. Sur les nouvelles aires de stationnement en surface et les aires de stationnement en surface existantes, d'une superficie inférieure ou égale à 1 500 m², 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.**

Sur les nouvelles aires de stationnement en surface d'une superficie supérieure à 1 500 m², il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 8 places de stationnement. Ces plantations sont majoritairement réparties sur l'ensemble de la partie non couverte d'ombrières solaires, et pour le reste, organisées dans une composition paysagère pérenne et de qualité privilégiant un positionnement en frange du terrain et intégrant une strate herbacée ou arbustive. De plus, ces aires sont équipées, sur au moins la moitié de leur superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage. Il peut être dérogé à cette obligation en cas de contraintes techniques, sécuritaires, architecturales, patrimoniales, environnementales, de sites et paysages ou économiques.

Sur les aires de stationnement en surface existantes à la date d'approbation du PLU-H, réhabilitées entièrement ou par moitié, d'une superficie supérieure à 1 500 m², il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 8 places de stationnement. Ces plantations sont majoritairement réparties sur l'ensemble de la partie non couverte d'ombrières solaires, et pour le reste, organisées dans une composition paysagère pérenne et de qualité privilégiant un positionnement en frange du terrain et intégrant une strate herbacée ou arbustive. De plus, ces aires sont équipées, sur au moins la moitié de leur superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage. Il peut être dérogé à cette obligation en cas de contraintes techniques, sécuritaires, architecturales, patrimoniales, environnementales, de sites et paysages ou économiques.

~~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.

- 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.~~ Les toitures-terrasses devront être conçues sous forme de toitures végétalisées, d'insertion de panneaux solaires ou de toitures-terrasses accessibles permettant un usage d'agrément. Une même toiture pourra prévoir plusieurs types d'usages. En cas de toiture à pans, l'installation de panneaux solaires est préconisée. Les panneaux solaires sont soit intégrés dans le pan de toiture, soit installés en surimposition dans le respect de la pente de la toiture.

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

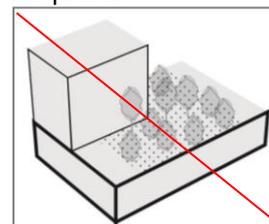
- a. Les volumétries ainsi que l'ordonnancement des constructions sont guidés par la composition urbaine et paysagère générale du projet.
- b. Par le traitement de l'aspect extérieur, le projet prend en compte les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la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

- f. Les accès au stationnement en sous-sol sont, sauf impossibilité technique, intégrés au volume bâti, dans l'alignement de la façade.

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, et 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.

~~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.~~



- d. 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 ;

- des dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, de végétalisation et d'isolation thermique par l'extérieur sur construction existante, d'une profondeur au plus égale à 15 30 centimètres, sous réserve de l'accessibilité et dans le respect de l'article 0.4.3 du présent règlement.

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

Les balcons et surfaces extérieures non closes en surplomb par rapport au domaine public sont admis dans des proportions modérées dès lors qu'ils contribuent à l'harmonisation de la construction avec son environnement bâti. Afin de préserver la perception de front bâti, il peut être exigé que les balcons ou terrasses en surplomb par rapport au domaine public comportent des garde-corps fins et ajourés.

Dans les cas visés aux deux alinéas précédents, le porte-à-faux maximum de ces volumes habitables, balcons ou surfaces extérieures non closes est limité à : 0,60 mètre si la largeur de la voie est inférieure ou égale à 12 mètres et 0,80 mètre si la largeur de la voie est supérieure à 12 mètres.

Dans les pans coupés situés aux angles des rues, le porte-à-faux maximum autorisé correspond à la rue la plus large.

4.2.4 - **Matériaux et Couleurs**

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

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

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses sont revêtus d'un parement, d'un enduit lisse ou d'une peinture afin de ne pas rester apparents exception faite des dispositifs de nidification visés au chapitre 3 de la partie I.

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

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

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

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

- ##### a.
- Lors de travaux de ravalement des façades, les modénatures, les balcons d'origine sont mis en valeur dès lors qu'ils contribuent à la qualité architecturale de la construction.

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

4.3 - Traitement des clôtures

4.3.1 - Règle générale pour tout type de clôtures

- a. Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes. La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune par l'insertion au ras du sol d'une ouverture de l'ordre de 15 centimètres de diamètre minimum tous les 15 mètres environ. Lorsque la totalité du linéaire de clôture est inférieure à 15 mètres, un passage minimum doit être aménagé. 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.

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

Toutefois, la clôture peut être constituée d'un mur plein pour respecter une harmonie d'ensemble avec les constructions et les clôtures avoisinantes.
- b. Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures présentant des caractéristiques différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.
- c. Les portails et autres dispositifs d'accès s'inscrivent dans la continuité des murs et clôtures tout en recherchant une unité de matériaux. Pour des raisons fonctionnelles et de sécurité, les portails peuvent toutefois être implantés en recul.
Les dispositifs d'accès sont limités aux besoins fonctionnels du projet.
- d. L'aménagement paysager et les clôtures sont conçus pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels, dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être observées depuis des espaces publics.

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. 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.
- e. Les cuisines dédiées à la vente en ligne.

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.
- c. Les constructions à destination de bureau**, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale soit à 5 000 m², soit au plafond indiqué dans les périmètres de *polarité bureau** figurant aux documents graphiques du règlement.
- d. Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale** ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant ;
- e. Les dépôts de véhicules** d'une contenance d'au moins 10 unités.
- f. Les dépôts de matériaux** non couverts, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement.
- g. Les affouillements ou exhaussements** des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
- des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
 - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.
- h. Le stockage et le dépôt, à l'air libre, de terres excavées, pour leur recyclage, tel que la production de terres fertiles. Le stockage et le dépôt doivent être réalisés de façon à minimiser les nuisances.**

1.2.2 - Conditions liées aux bandes de constructibilité principale et secondaire

Les dispositions du règlement peuvent être différentes selon que le projet est localisé sur un *terrain** ou une partie de terrain qui est compris dans *la bande de constructibilité principale** ou dans la *bande de constructibilité secondaire**.

1.2.2.1 - La profondeur de la bande de constructibilité principale

La profondeur de la *bande de constructibilité principale** est fixée à 20 mètres.

1.2.2.2 - Condition de constructibilité dans la bande de *constructibilité secondaire** et en *second rang**

Dans le cas de changements de destination vers l'habitation des constructions ou parties de *construction existante** à la date d'approbation du PLU-H, dans la limite de la surface de plancher existante à cette même date, il convient que :

- l'état et la structure de la construction permettent le changement de destination projeté ;
- *l'emprise au sol** des constructions soit au plus égale à 70% de la superficie du *terrain**.

- b. **l'implantation d'une construction qui ne peut pas être conforme à la règle, en raison de la préservation ou de la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal** de qualité, identifié aux documents graphiques du règlement (*espace boisé classé**, *délimitation d'espace de pleine terre**, *terrain urbain cultivé et terrain non bâti pour le maintien de continuités écologiques** et *espace végétalisé à valoriser**), ~~ou à titre exceptionnel~~ si des arbres non identifiés présentent une qualité remarquable compte tenu de leur nature, caractéristiques et localisation. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin de mettre en valeur cet élément ou cet espace, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- c. **l'implantation d'une construction au sein d'un périmètre d'intérêt patrimonial*** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant qu'**élément bâti patrimonial*** aux documents graphiques du règlement, dès lors que le choix d'implantation de la construction est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial.
- d. **l'implantation d'une construction en contiguïté d'une construction principale existante*** édifée sur un terrain *contigu** dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle s'inscrit, pour tout ou partie, dans la continuité de la construction voisine existante en prenant également en compte sa volumétrie.
- e. **l'implantation d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du terrain*** telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs *limites de référence** (terrain d'angle notamment), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- f. **l'implantation d'une construction édifée sur un terrain desservi par au moins deux voies ou places** sur deux côtés opposés, si les dimensions du terrain sont telles que l'application des autres dispositions du règlement oblige à ne construire que sur une seule *limite de référence** ou la limite de la *marge de recul**.
- 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 de la construction.
- h. **l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire** ou la mise en œuvre de dispositifs de végétalisation en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, implantée en *limite de référence** ou en limite de la *marge de recul**, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 45 30 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la *construction existante** sous réserve de l'accessibilité et dans le respect de l'article 0.4.3 du présent règlement.
- i. **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

2.2.1.1 - Dans la bande de constructibilité principale

a. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions sont implantées :

- en *retrait** d'une *limite séparative latérale** au moins, pour les *terrains** ayant une façade inférieure ou égale à 18 mètres en *limite de référence** ;
- en *retrait** des deux *limites séparatives latérales**, pour les *terrains** ayant une façade supérieure à 18 mètres en *limite de référence**.

Le *retrait** est au moins égal au tiers de la *hauteur de façade** de la construction ($R \geq Hf/3$), avec un minimum de 4 mètres, sans toutefois qu'il puisse être exigé un *retrait** supérieur à 12 mètres.

b. Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de terrain

Les constructions sont implantées en *retrait** de la *limite séparative de fond de terrain**.

Le *retrait** est au moins égal à la moitié de la *hauteur de façade** de la construction ($R \geq Hf/2$), avec un minimum de 4 mètres, sans toutefois qu'il puisse être exigé un *retrait** supérieur à 12 mètres.

Toutefois, peuvent être implantées en *limite de fond de terrain** les constructions dont la *hauteur de façade** est au plus égale à 3,50 mètres, sur une profondeur minimale correspondant au *retrait** imposé ci-dessus.

c. Adossement à une construction contiguë

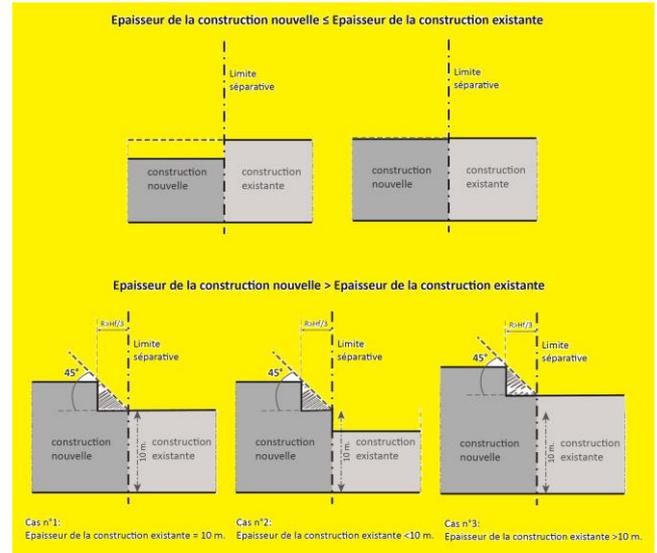
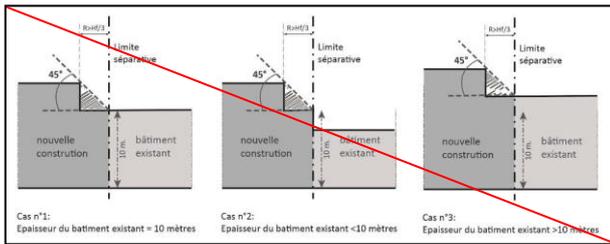
Pour favoriser une meilleure insertion d'une construction, une implantation sur les *limites séparatives latérales** est admise lorsqu'il s'agit de l'adosser à une construction **principale existante** présentant une *hauteur de façade** au moins égale à 9 mètres et implantée en *limite séparative latérale** sur un *terrain contiguë**.

Dans ce cas, ~~la construction nouvelle s'inscrit dans un gabarit défini par :~~

- Lorsque la construction nouvelle présente une épaisseur inférieure ou égale à l'épaisseur de la construction existante, elle s'inscrit dans le gabarit défini par l'épaisseur de la construction contiguë, selon les schémas ci-après ;
- Lorsque la construction nouvelle présente une épaisseur supérieure à l'épaisseur de la construction existante, elle s'inscrit dans un gabarit défini par :
 - l'épaisseur de la construction contiguë, sans pouvoir être inférieure à 10 mètres ;
 - un angle de 45°, établi selon les schémas ci-après.

En outre, dans le triangle, inscrit dans l'angle à 45° et identifié dans les schémas ci-après, seules sont admises les parties de construction nécessaires aux rampes d'accès aux stationnements en sous-sol.

Schéma réglementaire, vue en plan



2.2.1.2 - Pour les constructions de *premier rang** dans une morphologie en peigne

a. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions sont implantées en *retrait** des *limites séparatives latérales**.

Le *retrait** est au moins égal à la moitié de la *hauteur de façade** de la construction ($R \geq H_f/2$), avec un minimum de 4 mètres, sans toutefois qu'il puisse être exigé un *retrait** supérieur à 12 mètres.

Une implantation en *limite séparative latérale** est admise dans le cas d'un adossement à une construction contigüe, dans les conditions fixées au c du paragraphe 2.2.1.1.

b. Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de terrain

Les constructions sont implantées en *retrait** des *limites séparatives de fond de terrain**.

Le *retrait** est au moins égal au tiers de la *hauteur de façade** de la construction ($R \geq H_f/3$), avec un minimum de 4 mètres, sans toutefois qu'il puisse être exigé un *retrait** supérieur à 12 mètres.

Toutefois, peuvent être implantées en *limite de fond de terrain** les constructions dont la *hauteur de façade** est au plus égale à 3,50 mètres, sur une profondeur minimale correspondant au *retrait** imposé ci-avant.

2.2.1.3 - Dans la bande de constructibilité secondaire et pour les constructions de *second rang** dans une morphologie en peigne

Les constructions sont implantées en *retrait** des *limites séparatives**.

Le *retrait** est au moins égal à la moitié de la *hauteur de façade** de la construction ($R \geq H_f/2$), avec un minimum de 4 mètres, sans toutefois qu'il puisse être exigé un *retrait** supérieur à 12 mètres.

Toutefois, peuvent être implantées en *limite séparative** les constructions dont la *hauteur de façade** est au plus égale à 3,50 mètres, sur une profondeur minimale correspondant au *retrait** imposé ci-avant et sur une longueur au plus égale à un tiers du linéaire cumulé des *limites séparatives** du terrain*.

2.2.2 - Règles alternatives

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

- a. l'implantation d'une construction qui ne peut pas être conforme à la règle, en raison de la préservation ou de la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité, identifié aux documents graphiques du règlement (*espace boisé classé**, *délimitation d'espace de pleine terre**, *terrain urbain cultivé et terrain non bâti pour le maintien de continuités écologiques**, *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'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, dès lors que sa volumétrie s'inscrit dans la limite des *héberges** de la construction voisine, ou de la surface du mur.
- e. l'*extension** d'une *construction existante**, à la date d'approbation du PLU-H, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante dans le prolongement des murs ~~et qu'aucune baie* nouvelle n'est créée dans les parties de la construction qui ne respecteraient pas le retrait* minimal prévu par la règle.~~
- f. l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire **ou la mise en œuvre de dispositifs de végétalisation** en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, implantée en *limite de référence** ou en limite de la *marge de recul**, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à ~~15~~ **30** 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 à la *hauteur de façade** la plus élevée moins 4 mètres ($D \geq H_f - 4 \text{ m}$), avec un minimum de 12 mètres dans le cas où chacune des deux constructions développe une longueur de *façade** supérieure à 15 mètres ;
- au moins égale à la moitié de la *hauteur de façade** la plus élevée ($D \geq H_f/2$), avec un minimum de 8 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**.

Toutefois, la distance minimale exigée entre deux constructions ne peut être supérieure 20 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.

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 ou la mise en œuvre de dispositifs de végétalisation en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, implantée en *limite de référence** ou en limite de la *marge de recul**, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à ~~15~~ 30 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

- a. L'*emprise au sol** des constructions n'est pas réglementée.
- b. Désaccolement des constructions entre les *bandes de constructibilité principale et secondaire**

L'*emprise au sol** d'une construction, ou de deux *constructions contiguës**, ne peut pas concerner à la fois la partie de terrain située dans la *bande de constructibilité principale** et celle située dans la *bande de constructibilité secondaire**.

Cette disposition n'est pas applicable :

- aux rez-de-chaussée à destination de commerce de détail ou d'artisanat destiné principalement à la vente de biens et services de constructions situées dans un périmètre de *polarité commerciale** ou concernées soit par un *linéaire artisanal et commercial**, soit par un *linéaire toutes activités** ;
- aux rez-de-chaussée à destination d'industrie et d'artisanat ;
- aux constructions ou parties de construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

- c. Désaccolement des constructions entre le premier et le second rang

Dans le cas d'une morphologie en peigne, les constructions de *premier rang** et celles de *second rang** ne peuvent pas être *contiguës**.

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 fixée au paragraphe 2.4.1 a, 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.
- b. **l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire ou la mise en œuvre de dispositifs de végétalisation** en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, implantée en *limite de référence** ou en limite de la *marge de recul**, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à ~~15~~ 30 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la *construction existante**.

2.5 - Hauteur des constructions

2.5.1 - Règle générale

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

2.5.1.1 – La hauteur de façade des constructions

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

Secteurs	Hauteur de façade* des constructions de premier rang* ou implantées dans la bande de constructibilité principale	Hauteur de façade* des constructions de second rang* ou implantées dans la bande de constructibilité secondaire
URm1	Hauteur graphique	
URm1a	22 mètres	16 mètres
URm1b	19 mètres	13 mètres
URm1c	16 mètres	13 mètres
URm1d	13 mètres	10 mètres

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 16 mètres ;

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

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 peut être minorée d'un niveau ;
- supérieure, d'un niveau au moins, à la hauteur maximale autorisée, la *hauteur de façade** de ladite construction 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.
- f. Pour les constructions faisant "preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou étant à énergie positive", un dépassement ne pouvant excéder 15 % de la règle de la *hauteur de façade** maximale permise dans la zone est autorisé dans la limite de la réalisation d'un niveau, sous réserve d'une bonne insertion urbaine et architecturale.

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 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. **Le traitement au sol des aires de stationnement permet de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.** Sur les nouvelles aires de stationnement en surface et les aires de stationnement en surface existantes, d'une superficie inférieure ou égale à 1 500 m², 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.

Sur les nouvelles aires de stationnement en surface d'une superficie supérieure à 1 500 m², il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 8 places de stationnement. Ces plantations sont majoritairement réparties sur l'ensemble de la partie non couverte d'ombrières solaires, et pour le reste, organisées dans une composition paysagère pérenne et de qualité privilégiant un positionnement en frange du terrain et intégrant une strate herbacée ou arbustive. De plus, ces aires sont équipées, sur au moins la moitié de leur superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage. Il peut être dérogé à cette obligation en cas de contraintes techniques, sécuritaires, architecturales, patrimoniales, environnementales, de sites et paysages ou économiques.

Sur les aires de stationnement en surface existantes à la date d'approbation du PLU-H, réhabilitées entièrement ou par moitié, d'une superficie supérieure à 1 500 m², il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 8 places de stationnement. Ces plantations sont majoritairement réparties sur l'ensemble de la partie non couverte d'ombrières solaires, et pour le reste, organisées dans une composition paysagère pérenne et de qualité privilégiant un positionnement en frange du terrain et intégrant une strate herbacée ou arbustive. De plus, ces aires sont équipées, sur au moins la moitié de leur superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage. Il peut être dérogé à cette obligation en cas de contraintes techniques, sécuritaires, architecturales, patrimoniales, environnementales, de sites et paysages ou économiques.

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

- b. **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.
- c. **Le traitement des circulations piétonnes** privilégie l'emploi de revêtements perméables.
- d. **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.

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 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.~~ Les toitures-terrasses devront être conçues sous forme de toitures végétalisées, d'insertion de panneaux solaires ou de toitures-terrasses accessibles permettant un usage d'agrément. Une même toiture pourra prévoir plusieurs types d'usages. En cas de toiture à pans, l'installation de panneaux solaires est préconisée. Les panneaux solaires sont soit intégrés dans le pan de toiture, soit installés en surimposition dans le respect de la pente de la toiture.

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'ordonnancement 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** la profondeur de ce recul garantit un traitement paysager pérenne, de qualité et doit être adapté aux usages déployés en rez-de-chaussée.

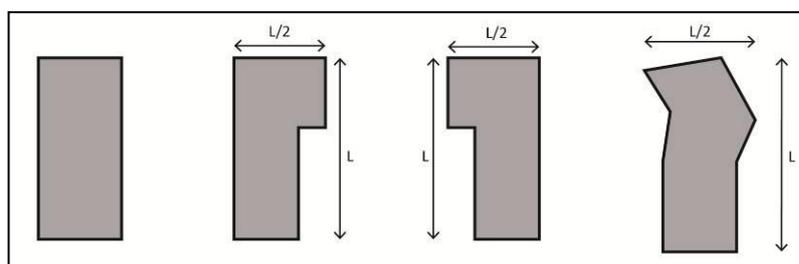
- d. **Dans la bande de constructibilité secondaire *et en second rang***

La composition des volumes bâtis 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. **Les constructions présentent une simplicité de volumes, dont le gabarit prend en considération les masses boisées environnantes.**

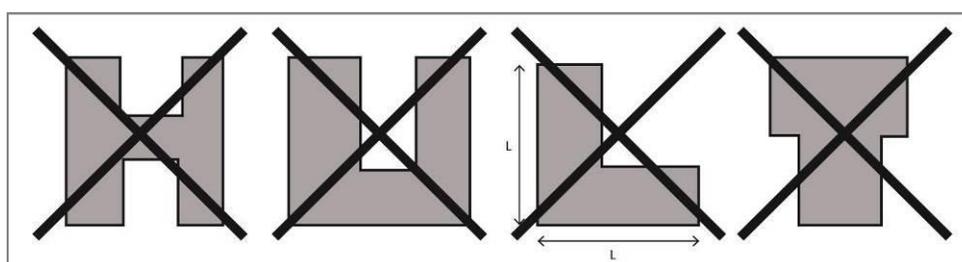
- e. **Les constructions en peigne**

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 par des *césures**, ou par des *fractionnements**, ou par une modulation de hauteur à la baisse **d'au moins un niveau** 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~~ **bâtiments ayant une longueur de façade supérieure à 40 mètres**, une *césure** est prescrite pour les constructions à destination principale d'habitation ou de bureau, hors morphologie en peigne.

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. La règle relative à la distance* est appliquée.

4.2.2.4 Règles alternatives

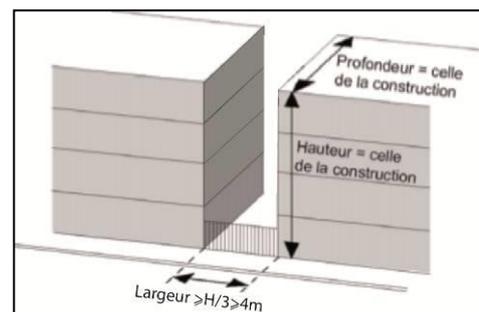
Toutefois un pourcentage différent peut être admis, à répartir sur la façade constructible :

- 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.



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. Au niveau du rez-de-chaussée et du premier niveau, la *césure* ne comporte ni balcon, ni passerelle dans un souci de préservation de la transparence.

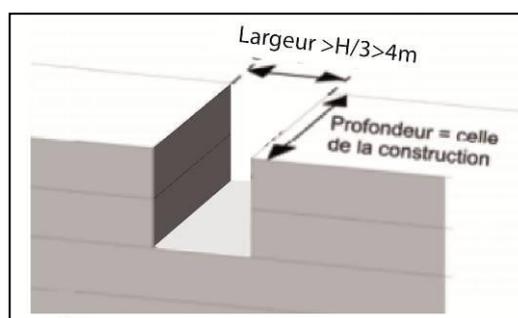
Si la construction de part et d'autre de la *césure* présente une *hauteur de façade** différente, le calcul de la largeur de la *césure* est réalisé à partir de la hauteur de façade la plus faible.

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** respecte :

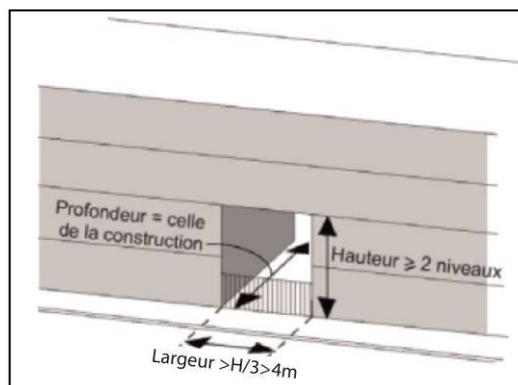
- une hauteur d'au moins un niveau ;
- une largeur au moins égale au tiers de la hauteur du fractionnement sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



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.

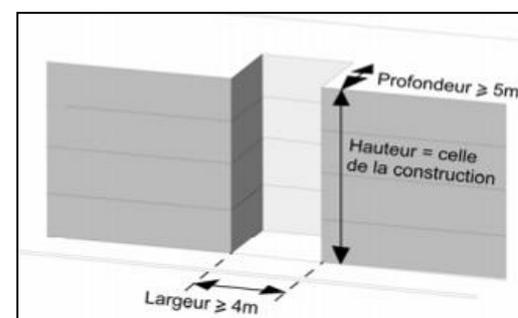
Les sous-faces de la dalle et les parois latérales sont traitées par des revêtements de qualité.



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** :

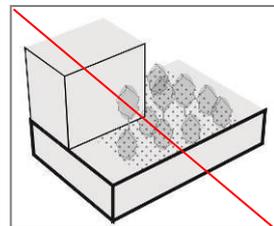
- les balcons et les passerelles ont une profondeur maximale de 5 mètres et comportent des sous-faces de dalles traitées par des revêtements de qualité ;
- les pignons ou les retournements de façades sont animés dans la mesure du possible par des ouvertures ;
- l'implantation de la césure ou du fractionnement 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, **et** 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.

~~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.

4.2.4 - Qualité des façades et pignons

- a. 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 les proportions entre les parties pleines et les baies.
- b. Au sein des volumes bâtis, et quelle que soit la longueur sur voie du terrain, le rythme des façades utilise la combinaison maîtrisée de divers éléments architecturaux tels que des retraits, des variations de matériaux ou de teintes.
- c. 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.
- d. 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.
- e. 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, de végétalisation et d'isolation thermique par l'extérieur sur construction existante, d'une profondeur au plus égale à 15 centimètres, sous réserve de l'accessibilité et dans le respect de l'article 0.4.3 du présent règlement.

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

Les balcons et surfaces extérieures non closes en surplomb par rapport au domaine public sont admis dans des proportions modérées dès lors qu'ils contribuent à l'harmonisation de la construction avec son environnement bâti. Afin de préserver la perception de front bâti, il peut être exigé que les balcons ou terrasses en surplomb par rapport au domaine public comportent des garde-corps fins et ajourés.

Dans les cas visés aux deux alinéas précédents, le porte-à-faux maximum de ces volumes habitables, balcons ou surfaces extérieures non closes est limité à : 0,60 mètre si la largeur de la voie est inférieure ou égale à 12 mètres et 0,80 mètre si la largeur de la voie est supérieure à 12 mètres.

Dans les pans coupés situés aux angles des rues, le porte-à-faux maximum autorisé correspond à la rue la plus large.

4.2.5 - Traitement des rez-de-chaussée ou socles

- a. Les soubassements des constructions donnant sur rue sont conçus avec des matériaux répondant particulièrement à des critères de durabilité, de solidité et d'entretien. Les façades des locaux situés en rez-de-chaussée ou au premier niveau, le long d'espaces collectifs, sont conçues pour participer à l'animation de ces espaces. En particulier les murs pleins peuvent être interdits, les systèmes de fermeture opaque et les procédés opacifiant ou rétro réfléchissant sont limités au strict besoin des vitrines des locaux d'activités.
- b. La surélévation du plancher bas du rez-de-chaussée par rapport à la rue, telle qu'admise dans la partie I du présent règlement peut être :
 - mise en œuvre dès lors qu'elle assure une meilleure habitabilité des logements situés en rez-de-chaussée
 - interdite dès lors qu'elle est de nature à porter atteinte à la préservation et à la mise en valeur de l'ordonnancement architectural des constructions environnantes et des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel s'insère le projet.
- c. La conception des rez-de-chaussée, et particulièrement leur hauteur, est guidée par la recherche d'une harmonie avec celle des constructions voisines.
- d. La conception du rez-de-chaussée met en valeur les halls d'entrée en favorisant leur caractère traversant et limite l'impact des accès de service. Les percements du rez-de-chaussée participent à la composition d'ensemble de la façade.
- e. Les accès au stationnement en sous-sol sont, sauf impossibilité technique, intégrés au volume bâti, dans l'alignement de la façade.

4.2.6 - Matériaux et Couleurs

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

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses sont revêtus d'un parement, d'un enduit lisse ou d'une peinture afin de ne pas rester apparents **exception faite des dispositifs de nidification visés au chapitre 3 de la partie I.**

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

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

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

4.2.7 - Ravalement, isolation par l'extérieur et énergies renouvelables

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

4.3 - Traitement des clôtures

4.3.1 - Règle générale pour tout type de clôtures

- a. Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes. La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune par l'insertion au ras du sol d'une ouverture de l'ordre de 15 centimètres de diamètre minimum tous les 15 mètres environ. Lorsque la totalité du linéaire de clôture est inférieure à 15 mètres, un passage minimum doit être aménagé. 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, 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.

- 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 5 - DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

5.1 - Voies et accès

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

5.2 - Stationnement

5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

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

5.2.2 - Modalités de réalisation des aires de stationnement

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

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

- a. Pour les constructions à destination d'habitation, bureau, commerce de détail, détail, artisanat destiné principalement à la vente de biens et services, restauration et activités de service où s'effectue avec l'accueil d'une clientèle et d'hébergement hôtelier et touristique :
 - dans les secteurs de stationnement Aa, Ab, B, C : les places de stationnement sont réalisées en sous-sol dès lors que la surface de plancher de la construction est égale ou supérieure à 1.5 fois la superficie du terrain ;
 - dans les secteurs de stationnement Da, Dab, Db, Dc et E : les places de stationnement sont réalisées en sous-sol, sauf en cas soit de contraintes techniques ou liées aux caractéristiques de l'opération et de la configuration de son terrain d'assiette (terrain de faible superficie...), soit d'une insertion urbaine complexe, soit du respect de caractéristiques patrimoniales.

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. 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.
- e. Les cuisines dédiées à la vente en ligne.

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.

c. Les constructions à destination de bureau, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale soit à 2 000 m², soit au plafond indiqué dans les périmètres de *polarité bureau** figurant aux documents graphiques du règlement.

d. Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.

e. Les dépôts de véhicules d'une contenance d'au moins 10 unités.

f. Les dépôts de matériaux non couverts, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement.

g. Les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :

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

h. Le stockage et le dépôt, à l'air libre, de terres excavées, pour leur recyclage, tel que la production de terres fertiles. Le stockage et le dépôt doivent être réalisés de façon à minimiser les nuisances.

1.2.2 - Conditions liées aux bandes de constructibilité principale et secondaire

Les dispositions du règlement peuvent être différentes selon que le projet est localisé sur un *terrain** ou une partie de terrain qui est compris dans *la bande de constructibilité principale** ou dans la *bande de constructibilité secondaire**.

1.2.2.1 La profondeur de la bande de constructibilité principale

La profondeur de la *bande de constructibilité principale** est fixée à 20 mètres.

1.2.2.2 Condition de constructibilité dans la *bande de constructibilité secondaire** et en *second rang**

Dans le cas de changements de destination vers l'habitation des constructions ou parties de *construction existante** à la date d'approbation du PLU-H, dans la limite de la surface de plancher existante à cette même date, il convient que :

- l'état et la structure de la construction permettent le changement de destination projeté ;
- *l'emprise au sol** des constructions soit au plus égale à 70% de la superficie du *terrain**.

- b. **l'implantation d'une construction qui ne peut pas être conforme à la règle, en raison de la préservation ou de la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal** de qualité, identifié aux documents graphiques du règlement (*espace boisé classé**, *délimitation d'espace de pleine terre**, *terrain urbain cultivé et terrain non bâti pour le maintien de continuités écologiques** et *espace végétalisé à valoriser**), ~~ou à titre exceptionnel~~ si des arbres non identifiés présentent une qualité remarquable compte tenu de leur nature, caractéristiques et localisation. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin de mettre en valeur cet élément ou cet espace, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- c. **l'implantation d'une construction au sein d'un périmètre d'intérêt patrimonial*** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant qu'**élément bâti patrimonial*** aux documents graphiques du règlement, dès lors que le choix d'implantation de la construction est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial.
- d. **l'implantation d'une construction en contiguïté d'une construction principale existante*** édifée sur un terrain *contigu** dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle s'inscrit, pour tout ou partie, dans la continuité de la construction voisine existante en prenant également en compte sa volumétrie.
- e. **l'implantation d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du terrain*** telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs *limites de référence** (terrain d'angle notamment), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- f. **l'implantation d'une construction édifée sur un terrain desservi par au moins deux voies ou places** sur deux côtés opposés, si les dimensions du terrain sont telles que l'application des autres dispositions du règlement oblige à ne construire que sur une seule *limite de référence** ou la limite de la *marge de recul**.
- 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 de la construction.
- h. **l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire** ou la mise en œuvre de dispositifs de végétalisation en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, implantée en *limite de référence** ou en limite de la *marge de recul**, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à ~~45~~ 30 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la *construction existante** sous réserve de l'accessibilité et dans le respect de l'article 0.4.3 du présent règlement.
- i. **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

2.2.1.1 - Dans la bande de constructibilité principale

a. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

L'implantation des constructions est différenciée selon la largeur de *façade du terrain** :

- en retrait* des deux *limites séparatives latérales**, pour les terrains ayant une façade supérieure ou égale à 15 mètres en *limite de référence**;
- en retrait d'une *limite séparative latérale** au moins, pour les terrains ayant une façade inférieure à 15 mètres en *limite de référence**.

Le *retrait** est au moins égal au tiers de la *hauteur de façade** de la construction ($R \geq Hf/3$), avec un minimum de 4 mètres.

b. Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de terrain

Les constructions sont implantées en *retrait** de la *limite séparative de fond de terrain**.

Le *retrait** est au moins égal à la moitié de la *hauteur de façade** de la construction ($R \geq Hf/2$), avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois, peuvent être implantées en *limite de fond de terrain** les constructions dont la *hauteur de façade** est au plus égale à 3,50 mètres, sur une profondeur minimale correspondant au *retrait** imposé ci-avant.

c. Adossement à une construction contiguë

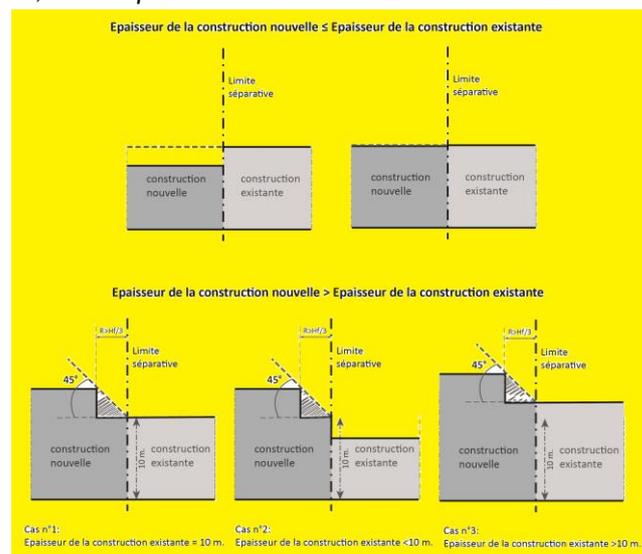
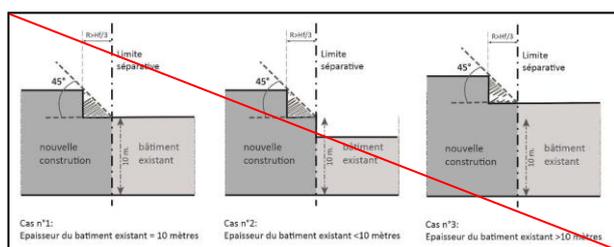
Pour favoriser une meilleure insertion d'une construction, une implantation sur les *limites séparatives latérales** est admise lorsqu'il s'agit de l'adosser à une construction **principale existante** implantée en limite séparative latérale sur un *terrain contiguë**.

Dans ce cas, ~~la construction nouvelle s'inscrit dans un gabarit défini par :~~

- Lorsque la construction nouvelle présente une épaisseur inférieure ou égale à l'épaisseur de la construction existante, elle s'inscrit dans le gabarit défini par l'épaisseur de la construction contiguë, selon les schémas ci-après ;
- Lorsque la construction nouvelle présente une épaisseur supérieure à l'épaisseur de la construction existante, elle s'inscrit dans un gabarit défini par :
 - l'épaisseur de la construction contiguë, sans pouvoir être inférieure à 10 mètres,
 - un angle de 45°, établi selon les schémas ci-après.

En outre, dans le triangle, inscrit dans l'angle à 45° et identifié dans les schémas ci-après, seules sont admises les parties de construction nécessaires aux rampes d'accès aux stationnements en sous-sol.

Schéma réglementaire, vue en plan

2.2.1.2 - Pour les constructions de *premier rang** dans une morphologie en peigne

a. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions sont implantées en *retrait** des *limites séparatives latérales**.

Le *retrait** est au moins égal à la moitié de la *hauteur de façade** de la construction ($R \geq Hf/2$), avec un minimum de 4 mètres.

Une implantation en *limite séparatives latérales** est admise dans le cas d'un adossement à une construction contigüe, dans les conditions fixées au c du paragraphe 2.2.1.1.

b. Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de terrain

Les constructions sont implantées en *retrait** des *limites séparatives de fond de terrain**.

Le *retrait** est au moins égal au tiers de la *hauteur de façade** de la construction ($R \geq Hf/3$), avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois, peuvent être implantées en *limite de fond de terrain** les constructions dont la *hauteur de façade** est au plus égale à 3,50 mètres, sur une profondeur minimale correspondant au *retrait** imposé ci-avant.

2.2.1.3 - Dans la bande de constructibilité secondaire et pour les constructions de *second rang** dans une morphologie en peigne

Les constructions sont implantées en *retrait** des *limites séparatives**.

Le *retrait** est au moins égal à la moitié de la *hauteur** de *façade** de la construction ($R \geq Hf/2$), avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois, peuvent être implantées en *limite séparative** les constructions dont la *hauteur de façade** est au plus égale à 3,50 mètres, sur une profondeur minimale correspondant au *retrait** imposé ci-avant et sur une longueur au plus égale à un tiers du linéaire cumulé des *limites séparatives** du *terrain**.

2.2.2 - Règles alternatives

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

- a. l'implantation d'une construction qui ne peut pas être conforme à la règle, en raison de la préservation ou de la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité, identifié aux documents graphiques du règlement (*espace boisé classé**, *délimitation d'espace de pleine terre**, *terrain urbain cultivé et terrain non bâti pour le maintien de continuités écologiques**, *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'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, dès lors que sa volumétrie s'inscrit dans la limite des *héberges** de la construction voisine, ou de la surface du mur.
- e. *l'extension** d'une *construction existante**, à la date d'approbation du PLU-H, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante dans le prolongement des murs ~~et qu'aucune baie* nouvelle n'est créée dans les parties de la construction qui ne respecteraient pas le retrait* minimal prévu par la règle.~~

l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire ou la mise en œuvre de dispositifs de végétalisation en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, implantée en *limite de référence** ou en limite de la *marge de recul**, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à ~~15~~ 30 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 à 8 mètres ($D \geq 8 \text{ m}$), dans le cas où chacune des deux constructions développe une longueur de *façade** supérieure à 15 mètres ;
- au moins égale à la moitié de la *hauteur de façade** la plus élevée ($D \geq Hf/2$) 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 *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 ou la mise en œuvre de dispositifs de végétalisation* en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, implantée en *limite de référence** ou en limite de la *marge de recul**, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à ~~15~~ 30 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

- a. L'*emprise au sol** des constructions n'est pas réglementée.
- b. Désaccolement des constructions entre les bandes de constructibilité principale et secondaire

L'*emprise au sol** d'une construction, ou de deux constructions contiguës, ne peut pas concerner à la fois la partie de terrain située dans la *bande de constructibilité principale** et celle située dans la *bande de constructibilité secondaire**.

Cette disposition n'est pas applicable :

- aux rez-de-chaussée à destination de commerce de détail ou d'artisanat destiné principalement à la vente de biens et services de constructions situées dans un périmètre de *polarité commerciale** ou concernées soit par un *linéaire artisanal et commercial**, soit par un *linéaire toutes activités** ;
- aux rez-de-chaussée à destination d'industrie et d'artisanat ;
- aux constructions ou parties de construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

- c. Désaccolement des constructions entre le premier et le second rang

Dans le cas d'une morphologie en peigne, les constructions de *premier rang** et celles de *second rang** ne peuvent pas être contiguës.

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 fixée au paragraphe 2.4.1 a, 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.

l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire ou la mise en œuvre de dispositifs de végétalisation en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, implantée en *limite de référence** ou en limite de la *marge de recul**, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à ~~15~~ 30 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la *construction existante**.

2.5 - Hauteur des constructions

2.5.1 - Règle générale

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

2.5.1.1 – La hauteur de façade des constructions

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 16 mètres ;

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

- 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.
- 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.
- f. Pour les constructions faisant "preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou étant à énergie positive", un dépassement ne pouvant excéder 15 % de la règle de la *hauteur de façade** maximale permise dans la zone est autorisé dans la limite de la réalisation d'un niveau, sous réserve d'une bonne insertion urbaine et architecturale.

CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE

3.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres

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

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

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

- 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. Le traitement au sol des aires de stationnement permet de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées. Sur les nouvelles aires de stationnement en surface et les aires de stationnement en surface existantes, d'une superficie inférieure ou égale à 1 500 m², 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.

Sur les nouvelles aires de stationnement en surface d'une superficie supérieure à 1 500 m², il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 8 places de stationnement. Ces plantations sont majoritairement réparties sur l'ensemble de la partie non couverte d'ombrières solaires, et pour le reste, organisées dans une composition paysagère pérenne et de qualité privilégiant un positionnement en frange du terrain et intégrant une strate herbacée ou arbustive. De plus, ces aires sont équipées, sur au moins la moitié de leur superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage. Il peut être dérogé à cette obligation en cas de contraintes techniques, sécuritaires, architecturales, patrimoniales, environnementales, de sites et paysages ou économiques.

Sur les aires de stationnement en surface existantes à la date d'approbation du PLU-H, réhabilitées entièrement ou par moitié, d'une superficie supérieure à 1 500 m², il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 8 places de stationnement. Ces plantations sont majoritairement réparties sur l'ensemble de la partie non couverte d'ombrières solaires, et pour le reste, organisées dans une composition paysagère pérenne et de qualité privilégiant un positionnement en frange du terrain et intégrant une strate herbacée ou arbustive. De plus, ces aires sont équipées, sur au moins la moitié de leur superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage. Il peut être dérogé à cette obligation en cas de contraintes techniques, sécuritaires, architecturales, patrimoniales, environnementales, de sites et paysages ou économiques.

~~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.

- d. L'utilisation de matériaux renouvelables, biosourcés, bas carbone, 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 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.~~ Les toitures-terrasses devront être conçues sous forme de toitures végétalisées, d'insertion de panneaux solaires ou de toitures-terrasses accessibles permettant un usage d'agrément. Une même toiture pourra prévoir plusieurs types d'usages. En cas de toiture à pans, l'installation de panneaux solaires est préconisée. Les panneaux solaires sont soit intégrés dans le pan de toiture, soit installés en surimposition dans le respect de la pente de la toiture.

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 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 permet des 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~~ la profondeur de ce recul garantit un traitement paysager pérenne, de qualité et doit être adapté aux usages déployés en rez-de-chaussée.

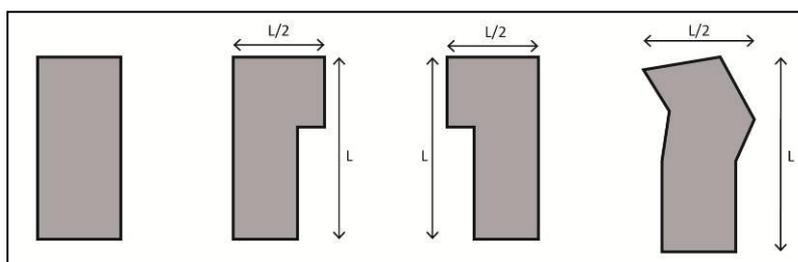
- d. Dans la bande de constructibilité secondaire et en *second rang**

La composition des volumes bâtis 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. Les constructions présentent une simplicité de volumes, dont le gabarit prend en considération les masses boisées environnantes. Enfin, le volume enveloppe des constructions présente des caractéristiques de hauteur, de volume et de gabarit d'une échelle moindre que les constructions réalisées dans la bande de constructibilité principale.

- 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 par des *césures**, ou par des *fractionnements**, ou par une modulation de hauteur à la baisse **d'au moins un niveau** 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~~ **bâtiments ayant une longueur de façade supérieure à 30 mètres**, une *césure** peut être prescrite pour les constructions à destination principale d'habitation ou de bureau, hors morphologie en peigne.

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. La règle relative à la distance* est appliquée.

4.2.2.4 Règles alternatives

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

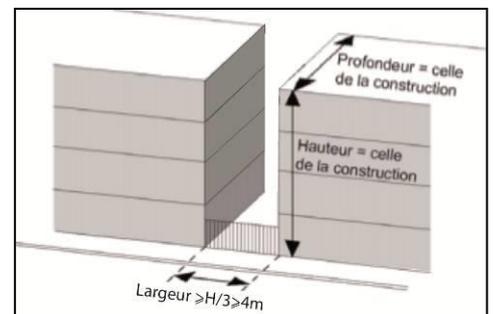
- en présence d'une prescription graphique de continuité obligatoire ;
- lorsque le projet s'insère dans un tissu caractérisé par des implantations sur rue en continu ;
- lorsque le terrain a une longueur sur voie inférieure à 18 mètres et en l'absence de constructions contiguës.

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. **Au niveau du rez-de-chaussée et du premier niveau, la césure ne comporte ni balcon, ni passerelle dans un souci de préservation de la transparence.**



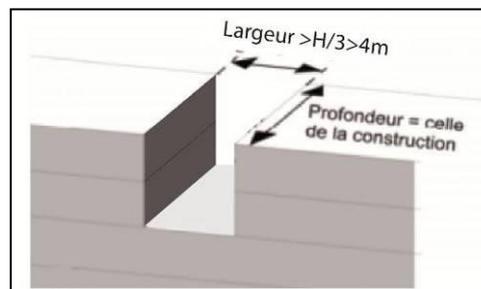
Si la construction de part et d'autre de la césure présente une *hauteur de façade** différente, le calcul de la largeur de la césure est réalisé à partir de la hauteur de façade la plus faible.

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 :

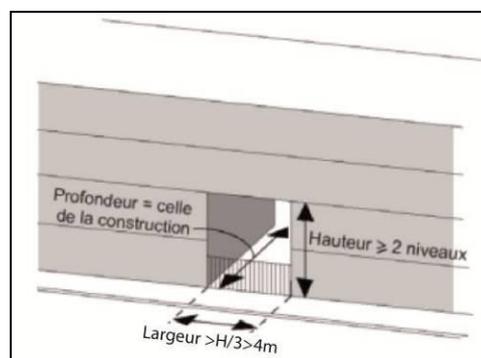
Le fractionnement sous forme de créneau* respecte :

- une hauteur d'au moins un niveau ;
- 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.

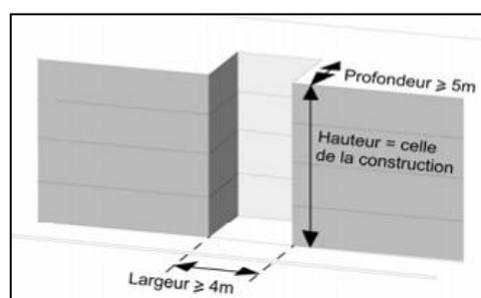
Les sous-faces de la dalle et les parois latérales sont traitées par des revêtements de qualité.



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 ;
- 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.

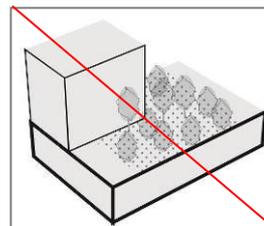
4.2.3 - Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement

- 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, **et** 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.

~~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.

4.2.4 - Qualité des façades et pignons

- a. 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 les proportions entre les parties pleines et les baies.
- b. Au sein des volumes bâtis, et quelle que soit la longueur sur voie du terrain, le rythme des façades utilise la combinaison maîtrisée de divers éléments architecturaux tels que des retraits, des variations de matériaux ou de teintes.
- c. 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.
- d. 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.
- e. 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, de végétalisation et d'isolation thermique par l'extérieur sur construction existante, d'une profondeur au plus égale à ~~15~~ 30 centimètres, sous réserve de l'accessibilités et dans le respect de l'article 0.4.3 du présent règlement.

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

Les balcons et surfaces extérieures non closes en surplomb par rapport au domaine public sont admis dans des proportions modérées dès lors qu'ils contribuent à l'harmonisation de la construction avec son environnement bâti. Afin de préserver la perception de front bâti, il peut être exigé que les balcons ou terrasses en surplomb par rapport au domaine public comportent des garde-corps fins et ajourés.

Dans les cas visés aux deux alinéas précédents, le porte-à-faux maximum de ces volumes habitables, balcons ou surfaces extérieures non closes est limité à : 0,60 mètre si la largeur de la voie est inférieure ou égale à 12 mètres et 0,80 mètre si la largeur de la voie est supérieure à 12 mètres.

Dans les pans coupés situés aux angles des rues, le porte-à-faux maximum autorisé correspond à la rue la plus large.

4.2.5 - Traitement des rez-de-chaussée ou socles

- a. Les soubassements des constructions donnant sur rue sont conçus avec des matériaux répondant particulièrement à des critères de durabilité, de solidité et d'entretien. Les façades des locaux situés en rez-de-chaussée ou au premier niveau, le long d'espaces collectifs, sont conçues pour participer à l'animation de ces espaces. En particulier les murs pleins peuvent être interdits, les systèmes de fermeture opaque et les procédés opacifiant ou rétro réfléchissant sont limités au strict besoin des vitrines des locaux d'activités.
- b. La surélévation du plancher bas du rez-de-chaussée par rapport à la rue, telle qu'admise dans la partie I du présent règlement peut être :
 - mise en œuvre dès lors qu'elle assure une meilleure habitabilité des logements situés en rez-de-chaussée ;
 - interdite dès lors qu'elle est de nature à porter atteinte à la préservation et à la mise en valeur de l'ordonnancement architectural des constructions environnantes et des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel s'insère le projet.
- c. La conception des rez-de-chaussée, et particulièrement leur hauteur, est guidée par la recherche d'une harmonie avec celle des constructions voisines.
- d. La conception du rez-de-chaussée met en valeur les halls d'entrée en favorisant leur caractère traversant et limite l'impact des accès de service. Les percements du rez-de-chaussée participent à la composition d'ensemble de la façade.
- e. Les accès au stationnement en sous-sol sont, sauf impossibilité technique, intégrés au volume bâti, dans l'alignement de la façade.

4.2.6 - Matériaux et Couleurs

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

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses sont revêtus d'un parement, d'un enduit lisse ou d'une peinture afin de ne pas rester apparents **exception faite des dispositifs de nidification visés au chapitre 3 de la partie I.**

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

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

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

4.2.7 - Ravalement, isolation par l'extérieur et énergies renouvelables

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

4.3 - Traitement des clôtures

4.3.1 - Règle générale pour tout type de clôtures

- a. Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes. La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune par l'insertion au ras du sol d'une ouverture de l'ordre de 15 centimètres de diamètre minimum tous les 15 mètres environ. Lorsque la totalité du linéaire de clôture est inférieure à 15 mètres, un passage minimum doit être aménagé. 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, 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.

- 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 5 - DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

5.1 - Voies et accès

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

5.2 - Stationnement

5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

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

5.2.2 - Modalités de réalisation des aires de stationnement

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

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

- a. Pour les constructions à destination d'habitation, bureau, commerce de détail, artisanat destiné principalement à la vente de biens et services, restauration et activités de service ~~où s'effectue~~ avec l'accueil d'une clientèle et d'hébergement hôtelier et touristique :
 - dans les secteurs de stationnement Aa, Ab, B, C, Da, Dab, Db, et Dc : les places de stationnement sont réalisées en sous-sol ou dans le volume de la construction, sauf en cas soit de contraintes techniques ou liées aux caractéristiques de l'opération et de la configuration de son terrain d'assiette (terrain de faible superficie...), soit d'une insertion urbaine complexe, soit du respect de caractéristiques patrimoniales ;

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. 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.
- e. Les cuisines dédiées à la vente en ligne.

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.

- b. Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique**, dans la limite soit de 40 chambres, soit du plafond indiqué dans les périmètres de *polarité d'hébergement hôtelier et touristique** figurant aux documents graphiques du règlement.
- Dans tous les cas, est admise une augmentation de 20% du nombre de chambres existantes à la date d'approbation du PLU-H.
- c. Les constructions à destination de bureau**, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale soit à 5 000 m², soit au plafond indiqué dans les périmètres de *polarité bureau** figurant aux documents graphiques du règlement.
- d. Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale** ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant existant ou futur.
- e. Les dépôts de véhicules** d'une contenance d'au moins 10 unités.
- f. Les dépôts** de matériaux non couverts, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement.
- g. Les affouillements ou exhaussements** des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
- des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
 - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
 - des comblements 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.
- h. Le stockage et le dépôt, à l'air libre, de terres excavées, pour leur recyclage, tel que la production de terres fertiles. Le stockage et le dépôt doivent être réalisés de façon à minimiser les nuisances.**

CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

L'implantation des constructions n'est pas réglementée, sauf dispositions figurant aux documents graphiques.

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions n'est pas réglementée, sauf dispositions figurant aux documents graphiques.

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

L'implantation des constructions n'est pas réglementée, sauf dispositions figurant aux documents graphiques.

2.4 - Emprise au sol des constructions

2.4.1 - Règle générale

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

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 équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.5 - Hauteur des constructions

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 – 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**.

Toutefois, 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 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**, la *hauteur de façade** maximale des constructions, cette disposition graphique se substitue à celle prévue au paragraphe 2.5.1.1.

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

Toutefois, les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent avoir une *hauteur de façade** supérieure à celle fixée graphiquement, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la *hauteur de façade** de la construction est déterminée afin de répondre à ces contraintes tout en prenant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

2.5.3 - Règle alternative

Pour les constructions faisant "preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou étant à énergie positive*", un dépassement ne pouvant excéder 15 % de la règle de la *hauteur de façade** maximale permise dans la zone est autorisé dans la limite de la réalisation d'un niveau, sous réserve d'une bonne insertion urbaine et architecturale.

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. Le traitement au sol des aires de stationnement permet de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées. Sur les nouvelles aires de stationnement en surface et les aires de stationnement en surface existantes, d'une superficie inférieure ou égale à 1 500 m², 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.

Sur les nouvelles aires de stationnement en surface d'une superficie supérieure à 1 500 m², il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 8 places de stationnement. Ces plantations sont majoritairement réparties sur l'ensemble de la partie non couverte d'ombrières solaires, et pour le reste, organisées dans une composition paysagère pérenne et de qualité privilégiant un positionnement en frange du terrain et intégrant une strate herbacée ou arbustive. De plus, ces aires sont équipées, sur au moins la moitié de leur superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage. Il peut être dérogé à cette obligation en cas de contraintes techniques, sécuritaires, architecturales, patrimoniales, environnementales, de sites et paysages ou économiques.

Sur les aires de stationnement en surface existantes à la date d'approbation du PLU-H, réhabilitées entièrement ou par moitié, d'une superficie supérieure à 1 500 m², il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 8 places de stationnement. Ces plantations sont majoritairement réparties sur l'ensemble de la partie non couverte d'ombrières solaires, et pour le reste, organisées dans une composition paysagère pérenne et de qualité privilégiant un positionnement en frange du terrain et intégrant une strate herbacée ou arbustive. De plus, ces aires sont équipées, sur au moins la moitié de leur superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage. Il peut être dérogé à cette obligation en cas de contraintes techniques, sécuritaires, architecturales, patrimoniales, environnementales, de sites et paysages ou économiques.

~~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. Les toitures terrasses** doivent être conçues sous forme de toitures végétalisées, d'insertion de panneaux solaires ou de toitures terrasses accessibles permettant un usage d'agrément. Une même toiture pourra prévoir plusieurs types d'usages. En cas de toiture à pans, l'installation de panneaux solaires est préconisée. Les panneaux solaires sont soit intégrés dans le pan de toiture, soit installés en surimposition dans le respect de la pente de la toiture.

CHAPITRE 4 - QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

4.1 - Insertion du projet

Cette zone concerne les sites qui font l'objet d'un renouvellement urbain à vocation mixte.

Les objectifs poursuivis en matière de qualité architecturale et urbaine sont :

- d'accompagner un fort renouvellement urbain dans une production de nouvelles formes urbaines qui concilie densité et enjeux environnementaux (ensoleillement, végétalisation, organisation des déplacements doux...);
- de créer des transitions adaptées avec les tissus urbains ou espaces naturels environnants ;
- de permettre l'expression d'une architecture contemporaine et la créativité architecturale.

4.2 - Conception du projet

La conception et l'organisation du projet sont fondées sur les orientations d'aménagement et de programmation définies pour la zone.

Toutefois, quelques principes généraux sont pris en compte :

- 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.
- 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.
- d. les volumétries ainsi que l'ordonnancement des constructions sont guidés par la composition urbaine et paysagère du projet.

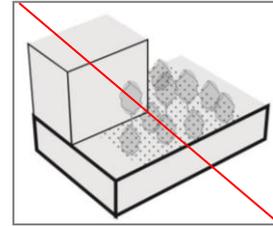
4.3 - Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement (VETC)

- 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, et 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.

~~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.

4.4 - 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, 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.

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.

- b. Le choix des couleurs

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

4.5 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions

4.5.1 - 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.

1.2.2. 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 **modifié** 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 modifié (R. 151-29)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées au logement : - du matériel - des animaux - des récoltes - constructions destinées au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage : - de bois - de véhicules - de machines permettant l'exploitation forestière
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 Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de biens directe à une clientèle Constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services Constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle Locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle
	Restauration	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de service, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
	Commerce de gros	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.
	Activité de service où s'effectue avec l'accueil d'une clientèle	Constructions 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
	Hôtels (1)	Établissements de spectacles cinématographiques au sens de l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée.
	Autres touristiques hébergements	
Cinéma		

Destinations R.151-27	Sous-destinations R.151-28	Définitions et contenu des sous-destinations Arrêté du 10 novembre 2016 modifié (R. 151-29)
Equipements 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. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public : - 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.
	Equipements sportifs	Équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive et notamment : - les stades - les gymnases - les piscines ouvertes au public
	Lieux de culte	Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux
	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
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à : - l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire - l'activité industrielle et manufacturière 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 Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises. Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

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

- c. **Les constructions à destination de bureau**, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale à 5 000 m² ou au plafond indiqué dans les périmètres de *polarité bureau** figurant aux documents graphiques du règlement, qu'il s'agisse d'une construction neuve ou d'une extension.
- d. **Les constructions, à destination d'activités artisanales et industrielles**, dès lors qu'elles sont compatibles avec le milieu environnant.
- e. **les garages en rez-de-chaussée créé dans des constructions existantes***, à condition :
- qu'ils comportent au moins quatre emplacements indépendants et un seul accès direct sur la voie publique ;
 - que le rez-de-chaussée ne soit pas affecté par un *linéaire** « artisanal ou commercial » ou une linéaire « toute activité » repéré aux documents graphiques.
- 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 tissu urbain environnant.
- g. **Les constructions, ouvrages ou installations nécessaires au fonctionnement des différents réseaux ou de 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, dès lors qu'ils s'insèrent au paysage.
- h. **Le rez-de-chaussée des constructions** implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme :
- « **linéaires artisanaux et commerciaux** », doit être obligatoirement affecté à des activités artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services, commerciales de détail, cafés, restaurants, hébergement hôtelier et touristique (s'agissant de leurs parties ou locaux communs non affectés exclusivement à l'hébergement), cinéma ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics ; sont interdits les bureaux et services autres que ceux mentionnés ci-avant,
 - « **linéaires toutes activités** », doit être obligatoirement affecté à des activités artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services, commerciales de détail, de service **ou s'effectue avec** l'accueil d'une clientèle, cafés, restaurants, hébergement hôtelier et touristique (s'agissant de leurs parties ou locaux communs non affectés exclusivement à l'hébergement), cinéma, bureaux, artisanat du secteur de la construction ou de l'industrie, ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics.

En outre :

- les constructions et travaux doivent respecter les prescriptions particulières indiquées aux documents graphiques ;
- le traitement minéral ou végétal de la partie de terrain laissée libre de toute construction, aménagement de voirie, accès et aire de stationnement doit être conçu de façon qualitative et en harmonie avec les caractéristiques de l'espace collectif qui le borde (homogénéité des matériaux entre espaces public et privé, unité de traitement végétal, cohérence d'aspect entre les éléments de mobilier urbain,...).

CHAPITRE 4 - LA QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

Chaque construction nouvelle participe à la construction du paysage de la ville. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère.

Les bâtiments publics exceptionnels ayant le caractère de monuments pour la ville (exemple : édifices culturels, etc.) peuvent ne pas être soumis aux dispositions ci-après.

Les constructions repérées comme éléments bâtis patrimoniaux peuvent faire l'objet d'interventions mesurées dès lors qu'elles concourent à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments.

Les travaux d'extension et d'aménagement doivent être conçus en évitant de dénaturer les caractéristiques constituant l'intérêt de l'élément bâti patrimonial. Ils doivent notamment respecter les matériaux d'origine et concourir à la mise en valeur des détails existants, présentant un intérêt patrimonial (éléments de décor, garde-corps, grilles, clôtures...). Les adjonctions contemporaines sont admises lorsqu'elles participent à la mise en valeur de l'édifice.

La suppression d'ajouts dénaturant les constructions peut être imposée. Les démolitions partielles permettant une meilleure fonctionnalité des constructions sont autorisées, sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques structurelles, spatiales ou patrimoniales des constructions.

Les constructions projetées doivent tout particulièrement prendre en compte la modernité du quartier dans lequel elles s'implantent afin de favoriser leur insertion et de participer au développement d'une architecture contemporaine de qualité.

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.

4.1 - Dispositions relatives aux façades

Les projets s'inscrivant dans un front urbain peuvent être soumis à des prescriptions obligeant à respecter l'ordonnancement des constructions environnantes. Les projets présentant un mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des voies, et notamment aux abords des angles de rues, peuvent être refusés.

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

- c. **Les constructions destination de bureau**, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale soit à 5000m², soit au plafond indiqué dans les périmètres de polarité de bureau figurant aux documents graphiques du règlement, qu'il s'agisse d'une construction neuve ou d'une extension ;
- d. **Les constructions à destination d'activités industrielles ou artisanales**, dès lors qu'elles sont compatibles avec le milieu environnant ;
- e. **Les affouillements et exhaussements des sols**, les dépôts de matériaux, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone ;
- 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 tissu urbain environnant ;
- g. **Les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des différents réseaux ou 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, dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage ;
- h. **Les aires de stationnement ouvertes au public** ;
- i. La façade sur voie des rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme :
 - **linéaire « artisanal et commercial »** : doit être obligatoirement affectée à des activités artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services, commerciales de détail, cafés, restaurants, hébergement hôtelier et touristique (s'agissant de leurs parties ou locaux communs non affectés exclusivement à l'hébergement), cinéma ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics ; sont interdits les bureaux et services.
 - **linéaire « toutes activités »** : doit être obligatoirement affectée à des activités artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services, commerciales de détail, de service ~~ou s'effectue~~ avec l'accueil d'une clientèle, cafés, restaurants, hébergement hôtelier et touristique (s'agissant de leurs parties ou locaux communs non affectés exclusivement à l'hébergement), cinéma, bureaux, artisanat du secteur de la construction ou de l'industrie, ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Cette obligation s'applique également dans le cas d'une construction située à l'angle de 2 rues, sur le retour de façade de construction non affectée par un linéaire « toutes activités » ou « artisanal et commercial », sur une distance correspondant à l'épaisseur de la dite construction.

Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire et s'établissent sur une profondeur minimale de 7 mètres à compter de la façade de la construction, ou de la construction lorsque cette dernière a une profondeur inférieure à 7 mètres ;

4.1 - Objectifs et principes généraux

Tout projet de construction doit participer, par les caractéristiques des constructions et la qualité de leur architecture, à la mise en valeur et à la préservation des caractéristiques dominantes du projet défini par la vocation de la zone ainsi qu'à la cohérence du parti d'aménagement présidant à l'organisation des opérations d'ensemble.

4.1.1 - La volumétrie

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volumes dont le gabarit conserve les proportions générales des constructions voisines, et ceci à l'échelle de la rue.

Toutes les interventions sur le bâti existant, qu'il s'agisse ou non de travaux d'extension, doivent préserver l'harmonie des proportions de la construction initiale.

Le bâti doit présenter une volumétrie fractionnée dans l'objectif de mettre en valeur et de préserver un rythme de façade à l'échelle du quartier et de favoriser une articulation visuelle entre les plantations le long des voies et les espaces privés collectifs en cœur d'îlot.

Il peut être imposé que les constructions situées ou destinées à être situées à l'intérieur d'un front bâti présentent une volumétrie fractionnée tous les 30 mètres environ. Ce fractionnement peut être réalisé sous forme de créneaux, de porches ou de vides à l'intérieur du volume bâti. Le fractionnement doit obéir aux dispositions ci-après :

- a. **une hauteur** correspondant au minimum à deux niveaux de la construction ;
- b. **une profondeur** égale à celle de la construction ;
- c. **un linéaire** de façade sur voie dont les proportions sont compatibles avec les prescriptions édictées aux alinéas ci-avant, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

Toutefois, des prescriptions différentes peuvent être admises pour des raisons morphologiques ou architecturales (tenant notamment aux caractéristiques du tissu urbain environnant, de l'architecture des constructions voisines, du parcellaire...) dans le respect des objectifs du fractionnement des volumes bâtis.

4.1.2 - Les couleurs

Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue et notamment les rythmes des façades.

4.1.3 - Les matériaux

Dans leur texture, leur teinte et leur mise en œuvre, les matériaux de façade doivent conserver une stabilité d'aspect dans le temps afin de préserver l'harmonie générale de la rue ou du quartier.

Dans un souci d'homogénéité et de qualité, l'emploi de matériaux en harmonie avec le tissu existant peut être imposé dans certains secteurs urbains, et ce notamment dans la ville ancienne ainsi que le long des boulevards et des avenues.

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.

c. Les constructions à destination de bureaux, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale soit à 5000 m², soit au plafond indiqué dans les périmètres de *polarité bureau** figurant aux documents graphiques du règlement.

d. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des différents réseaux ou 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 dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage.

e. Dès lors qu'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- les affouillements ou exhaussements des sols,
- les dépôts de matériaux.

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

- « **linéaires artisanaux et commerciaux** », doit être obligatoirement affecté à des activités artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services, commerciales de détail, cafés, restaurants, hébergement hôtelier et touristique (s'agissant de leurs parties ou locaux communs non affectés exclusivement à l'hébergement), cinéma ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics ; sont interdits les bureaux et services autres que ceux mentionnés ci-avant,
- « **linéaires toutes activités** », doit être obligatoirement affecté à des activités artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services, commerciales de détail, de service **ou s'effectue avec** l'accueil d'une clientèle, cafés, restaurants, hébergement hôtelier et touristique (s'agissant de leurs parties ou locaux communs non affectés exclusivement à l'hébergement), cinéma, bureaux, artisanat du secteur de la construction ou de l'industrie, ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Ces dispositions s'appliquent :

- au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur le linéaire repéré aux documents graphiques,
- sur une profondeur minimale de 7 mètres mesurée à partir du nu général de la façade, ou de la construction lorsque cette dernière a une profondeur inférieure à 7 mètres.

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...

g. Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation, sont repérés graphiquement :

- **les constructions, travaux et ouvrages** admis par le règlement doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement.

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 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.

Toutefois, des prescriptions différentes peuvent être admises pour des raisons morphologiques ou architecturales (tenant notamment aux caractéristiques du tissu urbain environnant, de l'architecture des constructions voisines, du parcellaire,...).

4.2.2 - Saillies, balcons et oriels

D'une façon générale, tout débord de construction en saillie sur le domaine public doit s'intégrer à son environnement bâti et profiter à la qualité architecturale de la construction.

a. Saillies à caractère ornemental ou technique

L'empiètement, par rapport à la limite d'emprise, des saillies à caractère exclusivement ornemental ou technique est autorisé (isolation, vitrines, seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis, encadrements, pilastres et nervures,...) dans la limite de 16 cm d'épaisseur.

b. Volumes habitables en encorbellement

Les volumes habitables, construits en encorbellement par rapport à la rue, sont prohibés.

Toutefois, cette règle peut faire l'objet d'adaptations pour permettre la réalisation d'ouvrages d'architecture ponctuels ou rythmés, sans que ceux-ci puissent être situés à moins de 4,30 mètres de hauteur. Dans ce cas, le porte-à-faux maximum de ces volumes habitables par rapport à la limite d'emprise est limité à 0,60 mètre.

4.3 - Matériaux et couleurs

Dans leur texture, leur teinte et leur mise en œuvre, les matériaux de façade et de soubassement doivent conserver une stabilité d'aspect dans le temps afin de préserver l'harmonie générale de la rue ou du quartier.

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.

4.4 - Toitures et couronnements

Les toitures terrasses pourront être conçues sous forme de toitures végétalisées, d'insertion de panneaux photovoltaïques ou de toitures terrasses accessibles, de manière qualitative. Une même construction pourra prévoir plusieurs types de toitures.

Les locaux et installations techniques, à l'exception des équipements utilisant les énergies naturelles, doivent être bien intégrés, couverts et masqués.

4.5 - Clôtures

Les clôtures doivent participer à la valorisation du quartier, à l'ordonnement du front bâti et respecter les caractéristiques dominantes du quartier. Elles devront être conçues avec des matériaux résistants et qualitatifs, et permettre d'assurer des vues et des transparences.

- « **linéaires toutes activités** », doit être obligatoirement affecté à des activités artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services, commerciales de détail, de service **ou s'effectue avec** l'accueil d'une clientèle, cafés, restaurants, hébergement hôtelier et touristique (s'agissant de leurs parties ou locaux communs non affectés exclusivement à l'hébergement), cinéma, bureaux, artisanat du secteur de la construction ou de l'industrie, ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Ces dispositions s'appliquent :

- au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur le linéaire repéré aux documents graphiques,
- sur une profondeur minimale de 7 mètres mesurée à partir du nu général de la façade, ou de la construction lorsque cette dernière a une profondeur inférieure à 7 mètres.
- 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.

b. Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés au sein d'un « périmètre patrimonial » délimité au document graphique du règlement ou identifiés en tant que « **éléments bâtis patrimoniaux** » au document graphique du règlement, doivent être conçus pour contribuer à la préservation des caractéristiques culturelles, historiques ou architecturales des constructions ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière ou le secteur.

c. Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation, sont repérés graphiquement :

- **les constructions, travaux et ouvrages** admis par le règlement doivent être implantés à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement.

Toutefois à l'extérieur de la délimitation graphique du polygone d'implantation, sont admis :

- **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 le maintien de la sécurité routière, fluviale et ferroviaire ;
- **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 ;
- **les constructions, travaux, aménagements, équipements et réseaux** nécessaires au fonctionnement, à la desserte, ou à l'accès au stationnement des constructions, ouvrages ou installations admis dans la zone ;
- **les clôtures** et les murs de soutènement ;

Leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée, pour partie au moins, par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

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

CHAPITRE 4 - LA QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, travaux ou ouvrages par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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.

CHAPITRE 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

5.2 - Stationnement

5.2.1 - Normes relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et aux deux-roues non motorisés, ainsi que leurs modalités de calcul se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

5.2.2 - Modalités de réalisation des aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, usages des sols et nature d'activités doit être assurée en dehors des voies publiques.

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

Les places de stationnement peuvent être réalisées soit en sous-sol soit en surface ou à l'intérieur de volumes bâtis tels que socles.

Lorsque le projet comporte plusieurs niveaux superposés de stationnement en sous-sol, ou en présence d'un parking mécanisé, le dépassement du sol naturel avant travaux par la dalle de couverture du niveau supérieur (hors terre végétale) peut être admis, dans la limite de 1,20 mètre.

La surface des dalles de couverture de stationnement en sous-sol doit faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale de qualité.

- « **linéaires toutes activités** », doit être obligatoirement affecté à des activités artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services, commerciales de détail, de service ~~ou s'effectue~~ avec l'accueil d'une clientèle, cafés, restaurants, hébergement hôtelier et touristique (s'agissant de leurs parties ou locaux communs non affectés exclusivement à l'hébergement), cinéma cafés, bureaux, artisanat du secteur de la construction ou de l'industrie, ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Ces dispositions s'appliquent :

- au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur le linéaire repéré aux documents graphiques,
- sur une profondeur minimale de 7 mètres mesurée à partir du nu général de la façade, ou de la construction lorsque cette dernière a une profondeur inférieure à 7 mètres.

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.

1.2.2.2 - Au-delà de la bande de constructibilité principale, sont limitativement admis les constructions annexes ainsi que les travaux d'aménagement, de surélévation et d'extension mesurées, réalisés sur une construction existante.

1.2.2.3 - Les constructions nouvelles, les travaux d'extension de surélévation ou d'aménagement réalisés au sein d'un périmètre d'intérêt patrimonial délimité au document graphique du règlement ou identifiés en tant qu'élément bâti patrimonial au document graphique du règlement, doivent être conçus pour contribuer à la préservation des caractéristiques culturelles, historiques ou écologiques des constructions ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière ou le secteur.

1.2.2.4 - Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation, sont repérés graphiquement :

- **les constructions, travaux et ouvrages** admis par le règlement doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement.

Toutefois à l'extérieur de la délimitation graphique du polygone d'implantation, sont admis :

- **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 le maintien de la sécurité routière, fluviale et ferroviaire
- **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 ;

3.4.3 - Les espaces végétalisés à valoriser

Les espaces végétalisés à valoriser, localisés aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'une mise en valeur.

À ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée, pour partie au moins, par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

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

CHAPITRE 4 - LA QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

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

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques dominantes de la zone et être réalisé conformément aux dispositions du règlement de l'AVAP des Gratte-Ciel, tel qu'annexé au PLU-H.

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.

CHAPITRE 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

5.2 - Stationnement

5.2.1 - Normes relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et aux deux-roues non motorisés, ainsi que leurs modalités de calcul se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

5.2.2 - Modalités de réalisation des aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, usages des sols et nature d'activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

- c. **Les constructions à destination de bureau**, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale à 5 000 m² ou au plafond indiqué dans les périmètres de polarité bureau figurant aux documents graphiques du règlement. qu'il s'agisse d'une construction neuve ou d'une extension ;
- d. **Les constructions à destination d'activités industrielles ou artisanales**, dès lors qu'ils sont compatibles avec le milieu environnant
- e. **Les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des différents réseaux ou 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, sous réserve d'insertion paysagère ;
- f. **Les changements de destination des constructions existantes** ou des parties de construction existantes, situées au-delà de la bande constructible représentée par la bande de CES 100%, dans la limite de la SDP existante à la date d'approbation du PLU-H, à la triple condition que :
- l'état et la structure de la construction permettent ce changement de destination ;
 - l'emprise au sol des constructions sur le tènement n'excède pas 85% ;
 - les règles posées par les chapitres 1, 3, 4 et 5 du règlement soient respectées.
- g. **Les garages en rez-de-chaussée**, réalisés dans des constructions existantes, à condition :
- d'une part qu'ils comportent au moins 4 emplacements indépendants et un seul accès direct sur la voie publique ;
 - d'autre part que le rez-de-chaussée ne soit pas affecté par un linéaire « toutes activités » ou un linéaire « artisanal et commercial » repéré aux documents graphiques.
- h. La façade sur voie des rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme :
- **linéaire « artisanal et commercial »** : doit être obligatoirement affectée à des activités artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services commerciales de détail, cafés, restaurants, hébergement hôtelier et touristique (s'agissant de leurs parties ou locaux communs non affectés exclusivement à l'hébergement), cinéma ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics ; sont interdits les bureaux et services.
 - **linéaire « toutes activités »** : doit être obligatoirement affectée à des activités artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services, commerciales de détail, cafés, restaurants, hébergement hôtelier et touristique (s'agissant de leurs parties ou locaux communs non affectés exclusivement à l'hébergement), cinéma, de service ~~ou~~ **s'effectue avec** l'accueil d'une clientèle, bureaux, artisanat du secteur de la construction ou de l'industrie ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics.

La suppression d'ajouts dénaturant les constructions peut être imposée. Les démolitions partielles permettant une meilleure fonctionnalité des constructions sont autorisées, sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques structurelles, spatiales ou patrimoniales des constructions.

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.

4.1 - Dispositions relatives aux façades

Les projets s'inscrivant dans un front urbain peuvent être soumis à des prescriptions obligeant à respecter l'ordonnancement des constructions environnantes, notamment le rythme du parcellaire ou de façades, les proportions des parties pleines (bandeaux, meneaux) par rapport aux baies.

Les projets présentant un mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des voies, et notamment aux abords des angles de rues, peuvent être refusés.

La conception du rez-de-chaussée doit mettre en valeur les halls d'entrée, limiter l'impact des accès de service, et faire en sorte que tous les percements soient composés avec l'ensemble de la façade. En rez-de-chaussée, les murs pleins sont prohibés. Toutefois, des exceptions peuvent être autorisées dans les terrains à forte pente ne permettant pas une habitabilité du rez-de-chaussée.

Un seul accès de véhicules par façade est autorisé. Lorsqu'ils se situent dans la construction, les accès de garages doivent être dans l'alignement du nu général du soubassement. Les soubassements des constructions donnant sur rue doivent être conçus avec des matériaux répondant particulièrement aux qualités de durabilité, de solidité et d'entretien.

A l'occasion du ravalement des façades, il peut être exigé que les modénatures et balcons d'origine soient maintenus, que les pierres de taille ne soient pas masquées. En outre, la préservation des devantures existantes peut être imposée en raison de leur intérêt esthétique ou historique.

Pour favoriser l'animation de la rue, les vitrines des commerces ne doivent pas comporter de système de fermeture opaque.

Il peut être exigé que les constructions permettent au moins une vue ou transparence visuelle sur les cœurs d'îlots arborés, notamment au niveau des halls d'entrée d'immeuble ou des cheminements à préserver repérés aux documents graphiques.

Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

4.2 - Dispositions relatives aux ouvrages en saillie

4.2.1 - Saillies horizontales en façade sur rue

Les dispositions suivantes sur les saillies en façade sur rue s'appliquent outre les dispositions plus restrictives pouvant figurer au règlement de voirie métropolitain. Elles concernent les façades édifiées le long des limites de référence. En cas de marge de recul imposée dans le document graphique, celle-ci se substitue à la limite de la voie.

- b. **Les constructions, travaux, ouvrages à destination d'activités artisanales et industrielles**, dès lors qu'elles sont compatibles avec le milieu environnant ;
- c. **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 ;

- d. **Les constructions à destination de bureau**, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale à 5 000 m² ou au plafond indiqué dans les périmètres de polarité bureau figurant aux documents graphiques du règlement, qu'il s'agisse d'une construction neuve ou d'une extension ;
- e. **Les aires de stockage et le dépôt de matériaux à l'air libre**, dès lors qu'ils sont utiles ou nécessaires à l'exercice d'une activité autorisée dans la zone ;
- f. **Les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des différents réseaux ou 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 dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage ;
- g. **La façade sur voie des rez-de-chaussée des constructions** implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme :

- « **linéaires artisanaux et commerciaux** », doit être obligatoirement affecté à des activités artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services, commerciales de détail, cafés, restaurants, hébergement hôtelier et touristique (s'agissant de leurs parties ou locaux communs non affectés exclusivement à l'hébergement), cinéma ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics ; sont interdits les bureaux et services autres que ceux mentionnés ci-avant,
- « **linéaires toutes activités** », doit être obligatoirement affecté à des activités artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services, commerciales de détail, de service ou s'effectue avec l'accueil d'une clientèle, cafés, restaurants, hébergement hôtelier et touristique (s'agissant de leurs parties ou locaux communs non affectés exclusivement à l'hébergement), cinéma, bureaux, artisanat du secteur de la construction ou de l'industrie, ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Ces dispositions s'appliquent :

- au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur le linéaire repéré aux documents graphiques,
- sur une profondeur minimale de 7 mètres mesurée à partir du nu général de la façade, ou de la construction lorsque cette dernière a une profondeur inférieure à 7 mètres.

4.1.3 - Les matériaux

Dans leur texture, leur teinte et leur mise en œuvre, les matériaux de façade doivent conserver une stabilité d'aspect dans le temps afin de préserver l'harmonie générale de la rue ou du quartier.

Dans un souci d'homogénéité et de qualité, l'emploi de matériaux en harmonie avec le tissu existant peut être imposé dans certains secteurs urbains, notamment dans la ville ancienne ainsi que le long des boulevards et des avenues.

De surcroît, à l'occasion du ravalement des façades des constructions anciennes, il peut être exigé que les modénatures et les balcons d'origine soient maintenus et que les pierres de taille apparentes ne soient pas masquées.

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.

4.2 - Règles alternatives

4.2.1 - Les toitures et le couronnement

Tous les types de toiture sont autorisés dans le respect des objectifs et des principes généraux visés ci-avant.

Le niveau de couronnement des constructions doit s'inscrire dans l'enveloppe maximale des constructions définies au présent règlement.

Il peut être réalisé sous forme d'attique dès lors que cette morphologie de couronnement s'insère harmonieusement dans l'environnement urbain.

La conception du couronnement et du dernier niveau des constructions, présentant un retrait de 1,50 mètre minimum par rapport aux voies, permet de favoriser une diversification des produits liés à l'habitat et de maintenir :

- a. l'équilibre des vides et des pleins ;
- b. l'animation des façades ;
- c. le respect d'une échelle de quartier tout en maintenant une certaine densité.

Les locaux et installations techniques doivent être couverts, masqués et intégrés dans le traitement architectural du couronnement afin de ne pas bouleverser l'harmonie visuelle du secteur urbain concerné.

4.2.2 - Les façades

Le découpage des façades sur rue doit s'harmoniser avec le rythme général de la rue ou du parcellaire séquentiel dominant, notamment lorsque le projet occupe un linéaire de façade important ou fait suite à un remembrement.

Une attention particulière doit être portée au raccordement avec les constructions limitrophes, notamment en présence de retraits d'importance, de volume ou d'épaisseur différents.

Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

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 10%.

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 extensions de *constructions existantes** à la date d'approbation du PLU-H à destination d'industrie.

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.

3.3 - 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 végétal ou minéral de qualité adapté à la nature de l'espace considéré et de son environnement urbain ou naturel.

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

Sur les nouvelles aires de stationnement en surface et les aires de stationnement en surface existantes, d'une superficie inférieure ou égale à 1 500 m², 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.

Sur les nouvelles aires de stationnement en surface d'une superficie supérieure à 1 500 m², il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 8 places de stationnement. Ces plantations sont majoritairement réparties sur l'ensemble de la partie non couverte d'ombrières solaires, et pour le reste, organisées dans une composition paysagère pérenne et de qualité privilégiant un positionnement en frange du terrain et intégrant une strate herbacée ou arbustive. De plus, ces aires sont équipées, sur au moins la moitié de leur superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage. Il peut être dérogé à cette obligation en cas de contraintes techniques, sécuritaires, architecturales, patrimoniales, environnementales, de sites et paysages ou économiques.

Sur les aires de stationnement en surface existantes à la date d'approbation du PLU-H, réhabilitées entièrement ou par moitié, d'une superficie supérieure à 1 500 m², il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 8 places de stationnement. Ces plantations sont majoritairement réparties sur l'ensemble de la partie non couverte d'ombrières solaires, et pour le reste, organisées dans une composition paysagère pérenne et de qualité privilégiant un positionnement en frange du terrain et intégrant une strate herbacée ou arbustive. De plus, ces aires sont équipées, sur au moins la moitié de leur superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage. Il peut être dérogé à cette obligation en cas de contraintes techniques, sécuritaires, architecturales, patrimoniales, environnementales, de sites et paysages ou économiques.

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

CHAPITRE 4 - QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

Cette zone correspond aux espaces destinés à recevoir les activités aéronautiques ainsi que celles qui y sont liées.

Cette fonction particulière engendre l'implantation de constructions et d'installations dont les gabarits sont importants pour répondre aux besoins fonctionnels.

Toutefois, 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.

Il s'agit en particulier :

- a. Dans les séquences urbaines constituées, les constructions répondent aux besoins fonctionnels de l'activité de la zone tout en tenant compte de son environnement urbain.
- b. A proximité d'espaces urbains constitués, une attention particulière est portée sur la volumétrie des constructions pour assurer une transition adaptée.
- c. Pour 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, leur enfouissement est nécessaire 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.
- d. Pour 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, ils 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.
- e. Pour les travaux d'isolation par l'extérieur sur une *construction existante**, les matériaux renouvelables sont privilégiés. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés.
- f. Les toitures terrasses doivent être conçues sous forme de toitures végétalisées, d'insertion de panneaux solaires ou de toitures terrasses accessibles permettant un usage d'agrément. Une même toiture pourra prévoir plusieurs types d'usages. En cas de toiture à pans, l'installation de panneaux solaires est préconisée. Les panneaux solaires sont soit intégrés dans le pan de toiture, soit installés en surimposition dans le respect de la pente de la toiture.

- 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. **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 terrains voisins.
- k. **Le stockage et le dépôt, à l'air libre, de terres excavées, pour leur recyclage, tel que la production de terres fertiles. Le stockage et le dépôt doivent être réalisés de façon à minimiser les nuisances.**

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 ;
- 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.

1.2.3 - La démolition reconstruction des constructions existantes* à la date d'approbation du PLU-H dès lors qu'elle répond aux deux conditions suivantes :

- la destination de la construction initiale reste inchangée et correspond à l'une des destinations admises au paragraphe 1.2.1 du présent règlement ;
- la surface de plancher de la construction initiale est augmentée de 5% au plus.

CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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 ($RI \geq 5$ m).

Le choix d'implantation des constructions, dès lors qu'elles se situent dans des séquences urbaines constituées, est apprécié au regard de l'implantation des constructions voisines afin de conserver une harmonie d'ensemble.

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, 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'*extension* d'une construction existante** à la date d'approbation du PLU-H dans les cas et conditions prévus au paragraphe 1.2.2 du présent règlement.

2.5 - Hauteur des constructions

2.5.1 - Règle générale

2.5.1.1 – La hauteur de façade des constructions

- a. La *hauteur de façade** maximale des constructions est limitée à 13 mètres.
- b. La hauteur de façade n'est pas applicable :
 - aux installations et ouvrages qui pour des raisons techniques ou fonctionnelles nécessitent une hauteur plus importante ;
 - aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la *hauteur de façade** de la construction est déterminée afin de répondre à ces contraintes tout en prenant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

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

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

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 celle prévue au paragraphe 2.5.1.1 a.

2.5.3 - Règle alternative

Pour les constructions faisant "preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou étant à énergie positive*", un dépassement ne pouvant excéder 15 % de la règle de la *hauteur de façade** maximale permise dans la zone est autorisé dans la limite de la réalisation d'un niveau, sous réserve d'une bonne insertion urbaine et architecturale.

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 10%.

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.

3.3 - 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 végétal ou minéral de qualité adapté à la nature de l'espace considéré et de son environnement urbain ou naturel.

- 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. Le traitement au sol des aires de stationnement permet de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées. Sur les nouvelles aires de stationnement en surface et les aires de stationnement en surface existantes, d'une superficie inférieure ou égale à 1 500 m², 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.

Sur les nouvelles aires de stationnement en surface d'une superficie supérieure à 1 500 m², il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 8 places de stationnement. Ces plantations sont majoritairement réparties sur l'ensemble de la partie non couverte d'ombrières solaires, et pour le reste, organisées dans une composition paysagère pérenne et de qualité privilégiant un positionnement en frange du terrain et intégrant une strate herbacée ou arbustive. De plus, ces aires sont équipées, sur au moins la moitié de leur superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage. Il peut être dérogé à cette obligation en cas de contraintes techniques, sécuritaires, architecturales, patrimoniales, environnementales, de sites et paysages ou économiques.

Sur les aires de stationnement en surface existantes à la date d'approbation du PLU-H, réhabilitées entièrement ou par moitié, d'une superficie supérieure à 1 500 m², il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 8 places de stationnement. Ces plantations sont majoritairement réparties sur l'ensemble de la partie non couverte d'ombrières solaires, et pour le reste, organisées dans une composition paysagère pérenne et de qualité privilégiant un positionnement en frange du terrain et intégrant une strate herbacée ou arbustive. De plus, ces aires sont équipées, sur au moins la moitié de leur superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage. Il peut être dérogé à cette obligation en cas de contraintes techniques, sécuritaires, architecturales, patrimoniales, environnementales, de sites et paysages ou économiques.

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

- b. **Le tracé des espaces de circulation automobile** est conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise aux stricts besoins.
- c. **Le traitement des circulations piétonnes** privilégie l'emploi de revêtements perméables.
- d. Dès lors que les constructions sont implantées en retrait de la limite d'une zone urbaine ou à urbaniser dont la vocation dominante est l'habitat ou en retrait d'une zone agricole ou naturelle les espaces de retrait sont constitués d'une bande ou d'un écran végétal. Toutefois, des dispositifs différents sont admis sous réserve d'un aménagement paysager de qualité et approprié au site environnant.
- e. 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.

- e. Pour 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, ils 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.
- f. Pour les travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante les matériaux renouvelables sont privilégiés. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés.
- g. Les toitures terrasses doivent être conçues sous forme de toitures végétalisées, d'insertion de panneaux solaires ou de toitures terrasses accessibles permettant un usage d'agrément. Une même toiture pourra prévoir plusieurs types d'usages. En cas de toiture à pans, l'installation de panneaux solaires est préconisée. Les panneaux solaires sont soit intégrés dans le pan de toiture, soit installés en surimposition dans le respect de la pente de la toiture.

4.2 - Volumétrie et façades

a. Volumétrie

Les petits volumes sont à traiter avec simplicité.

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

b. Façades

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

4.3 - Matériaux et couleurs

a. Le choix des matériaux

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

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

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

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

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

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

- a. Les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt, de commerce de gros, de restauration et d'artisanat autre que celui destiné principalement à la vente de biens et de services.
- b. **Les constructions à destination d'activité de service** où s'effectue avec l'accueil d'une clientèle dès lors 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.
- c. **Les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat** destiné principalement à la vente de biens et services, dès lors que soit :
 - elles sont implantées dans un périmètre de *polarité commerciale** et dans une limite de 100 m² de surface de plancher par unité commerciale et qu'elles sont utiles à la vie quotidienne de la population résidant ou travaillant dans la zone ;
 - elles sont liées à une activité artisanale visée au « a » ci-avant ou industrielle et qu'elles représentent au plus 10% de la surface de plancher de ladite activité, dans une limite de 100 m² de surface de plancher ;
 - leur espace de vente est pour les 2/3 de leur superficie situé à l'extérieur des constructions ;
 - il s'agit de commerces liés à l'automobile tel que vente de véhicules, concession automobiles, lavage de voitures, distribution de carburant.
- d. **Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique**, dès lors qu'elles se situent dans un périmètre de *polarité d'hébergement hôtelier et touristique** figurant aux documents graphiques du règlement.

- 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.
- o. Les cuisines dédiées à la vente en ligne.
- p. Le stockage et le dépôt, à l'air libre, de terres excavées, pour leur recyclage, tel que la production de terres fertiles. Le stockage et le dépôt doivent être réalisés de façon à minimiser les nuisances.

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 ≥ 5 m et ≤ 25 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.

2.1.2 - Règles alternatives

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

- a. **l'implantation d'une construction qui s'inscrit dans une séquence urbaine** significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle, dès lors que le choix d'implantation de la construction permet l'inscription de cette dernière en harmonie avec l'organisation urbaine environnante et celle du front bâti constitué dans lequel elle s'insère.
- b. l'implantation d'une construction qui ne peut pas être conforme à la règle, en raison de la préservation ou de la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité, identifié aux documents graphiques du règlement (*espace boisé classé**, *délimitation d'espace de pleine terre**, *terrain urbain cultivé et terrain non bâti pour le maintien de continuités écologiques** et *espace végétalisé à valoriser**), ou à titre exceptionnel si des arbres non identifiés présentent une qualité remarquable compte tenu de leur nature, caractéristiques et localisation. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin de mettre en valeur cet élément ou cet espace, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- c. **l'implantation d'une construction au sein d'un périmètre d'intérêt patrimonial*** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant qu'**élément bâti patrimonial*** aux documents graphiques du règlement, dès lors que le choix d'implantation de la construction est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial.
- d. **l'implantation d'une construction en contiguïté d'une construction principale existante*** édifée sur un terrain *contigu** dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle s'inscrit, pour tout ou partie, dans la continuité de la construction voisine existante en prenant également en compte sa volumétrie.
- e. **l'implantation d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du terrain*** telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs *limites de référence** (terrain d'angle notamment), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- f. **l'extension* d'une construction existante***, à la date d'approbation, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.
- g. **l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire** ou la mise en œuvre de dispositifs de végétalisation en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, implantée en *limite de référence** ou en limite de la *marge de recul**, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 15 30 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la *construction existante** sous réserve de l'accessibilité et dans le respect de l'article 0.4.3 du présent règlement.

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

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Règle générale

Les constructions peuvent être implantées :

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

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

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

- 5 mètres :
 - pour les constructions implantées sur des terrains dont la superficie est inférieure ou égale à 1 000 m² ;
 - pour les constructions à destination de bureau et d'activités de services **où s'effectue avec** l'accueil d'une clientèle ;
- 10 mètres dans les autres cas.

2.2.2 - Règles alternatives

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

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

- c. **l'implantation d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du terrain*** telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs *limites de référence** (terrain d'angle notamment), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- d. **l'implantation en limite séparative* d'une construction en contiguïté* d'une construction principale existante***, implantée sur un terrain *contigu** ou d'un mur de clôture. Dans ce cas, la construction peut être implantée sur plus d'une *limite séparative** dès lors que la volumétrie de la partie de la construction en contiguïté s'inscrit dans les *hébergements** de la construction voisine ou dans la surface du mur.
- e. **l'extension* d'une construction existante***, à la date d'approbation du PLU-H, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante dans le prolongement des murs ~~et qu'aucune baie* nouvelle n'est créée dans les parties de la construction qui ne respecteraient pas le retrait* minimal prévu par la règle.~~
- f. **l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire** ou la mise en œuvre de dispositifs de végétalisation en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, implantée en *limite de référence** ou en limite de la *marge de recul**, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à ~~15~~ 30 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la *construction existante**.
- g. les aménagements d'espaces et l'édification de constructions constituant le stationnement des vélos ou le point de présentation des déchets ménagers aux fins de collecte, sous réserve d'une insertion qualitative du projet à son environnement urbain et paysager au regard de ses caractéristiques dominantes.

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

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

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

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

2.4 - Emprise au sol des constructions

2.4.1 - Règle générale

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

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

2.4.2 - Règles graphiques

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

2.4.3 - Règles alternatives

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

- a. **l'extension* d'une construction existante*** à la date d'approbation du PLU-H et dont la destination est admise au paragraphe 1.2.1 du présent règlement, présentant une *emprise au sol** supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors qu'elle est limitée à une augmentation de 5% de l'*emprise au sol** existante, à la date d'approbation du PLU-H.
- b. **l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire ou la mise en œuvre de dispositifs de végétalisation** en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, implantée en *limite de référence** ou en limite de la *marge de recul**, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à **15 30** cm et qu'ils 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

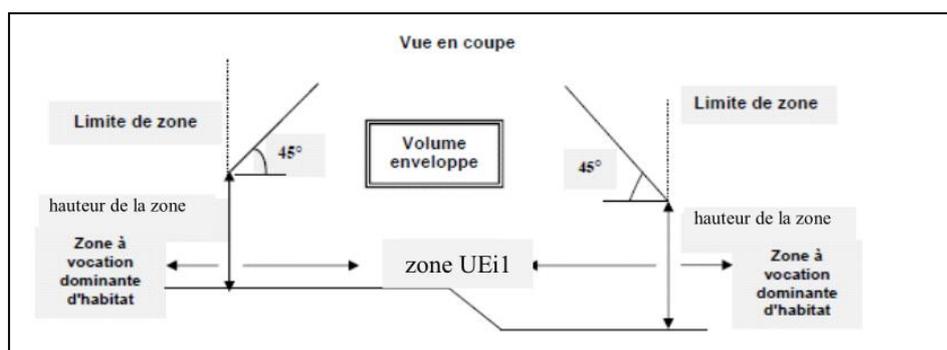
La *hauteur de façade** maximale des constructions n'est pas réglementée.

2.5.1.2 – 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 UEi1 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 UEi1, 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 – Le volume enveloppe de toiture et de couronnement (VETC)

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

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

2.5.2 - Règles graphiques

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

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

La hauteur de façade graphique n'est pas applicable :

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

2.5.3 - Règles alternatives

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

- a. **la construction ou l'extension* d'une construction** qui est inscrite au sein d'une séquence d'un ensemble de constructions ou située entre deux constructions ayant des hauteurs différentes, d'un niveau au moins, de celles prévues par la règle. Dans l'objectif de garantir un épannelage harmonieux, la *hauteur de façade** prévue par la règle peut être modulée (réduite ou augmentée) au maximum de la *hauteur d'un niveau** sur tout ou partie de la construction.
- b. **la construction ou l'extension* d'une construction au sein d'un périmètre d'intérêt patrimonial*** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant qu'**élément bâti à valoriser*** aux documents graphiques du règlement, dès lors que la *hauteur de construction** est adaptée de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit ensemble ou élément patrimonial.
- c. **la hauteur de façade* d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du terrain***, telles qu'une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies, ne peut pas être conforme à la règle pour obtenir une volumétrie harmonieuse de la construction. Dans ce cas, la *hauteur de façade** de la construction est adaptée afin que la volumétrie de la construction favorise son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- d. **l'extension* d'une construction existante***, à la date d'approbation du PLU-H, dont les caractéristiques de hauteur ne sont pas conformes aux règles de hauteur des constructions, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction initiale.
- e. **l'isolation par surélévation d'une toiture d'une construction existante***, à la date d'approbation du PLU-H, présentant une *hauteur** de construction supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.
- f. Pour les constructions faisant "preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou étant à énergie positive*", un dépassement ne pouvant excéder 15 % de la règle de la *hauteur de façade** maximale permise dans la zone est autorisé dans la limite de la réalisation d'un niveau, sous réserve d'une bonne insertion urbaine et architecturale.

CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE

3.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres

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

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

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 végétal ou minéral de qualité adapté à la nature de l'espace considéré et de son environnement urbain ou naturel.

- a. **les espaces sur dalle** non affectés à un usage privatif, qui n'entrent pas dans le décompte de l'*emprise au sol** des constructions, sont dans la majeure partie de leur superficie végétalisés sur une épaisseur de terre d'au moins 40 cm, non compris le complexe drainant et isolant.
- b. **Les aires de stationnement en surface** sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. **Le traitement au sol des aires de stationnement permet de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.**

Sur les nouvelles aires de stationnement en surface et les aires de stationnement en surface existantes, d'une superficie inférieure ou égale à 1 500 m², 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.

Sur les nouvelles aires de stationnement en surface d'une superficie supérieure à 1 500 m², il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 8 places de stationnement. Ces plantations sont majoritairement réparties sur l'ensemble de la partie non couverte d'ombrières solaires, et pour le reste, organisées dans une composition paysagère pérenne et de qualité privilégiant un positionnement en frange du terrain et intégrant une strate herbacée ou arbustive. De plus, ces aires sont équipées, sur au moins la moitié de leur superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage. Il peut être dérogé à cette obligation en cas de contraintes techniques, sécuritaires, architecturales, patrimoniales, environnementales, de sites et paysages ou économiques.

Sur les aires de stationnement en surface existantes à la date d'approbation du PLU-H, réhabilitées entièrement ou par moitié, d'une superficie supérieure à 1 500 m², il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 8 places de stationnement. Ces plantations sont majoritairement réparties sur l'ensemble de la partie non couverte d'ombrières solaires, et pour le reste, organisées dans une composition paysagère pérenne et de qualité privilégiant un positionnement en frange du terrain et intégrant une strate herbacée ou arbustive. De plus, ces aires sont équipées, sur au moins la moitié de leur superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage. Il peut être dérogé à cette obligation en cas de contraintes techniques, sécuritaires, architecturales, patrimoniales, environnementales, de sites et paysages ou économiques.

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

- c. **Le tracé des espaces de circulation automobile** est conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise aux stricts besoins.
- d. **Le traitement des circulations piétonnes** privilégie l'emploi de revêtements perméables.
- e. Dès lors que les constructions sont implantées en *retrait** de la limite d'une zone urbaine ou à urbaniser dont la vocation dominante est l'habitat ou en retrait d'une zone agricole ou naturelle, les espaces de retrait sont constitués d'une bande ou d'un écran végétal. Toutefois, des dispositifs différents sont admis sous réserve d'un aménagement paysager de qualité et approprié au site environnant.
- f. L'espace compris entre la limite de référence* et les constructions de *premier rang** est composé :
 - soit d'une bande végétale d'un minimum d'un mètre de large aménagée et plantée d'une végétation opaque constituée de végétaux arrivés à maturité. Le choix des essences est à adapter aux végétaux environnants et se fait parmi les essences locales ;
 - soit d'une bande végétale rase d'une profondeur minimale de 3 mètres.

Toutefois, des dispositifs différents peuvent être autorisés sous réserve d'un aménagement paysager harmonieux sur l'ensemble du *terrain**. En toute hypothèse, les dispositifs choisis participent à la mise en scène qualitative de la construction.
- g. **Dans les opérations nécessitant des ouvrages techniques de gestion de l'eau** (tels que bassins de rétention ou d'infiltration...), ces ouvrages et leurs abords doivent, sous réserve de leurs caractéristiques propres :
 - faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti
 - être conçus pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...).

CHAPITRE 4 - 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 artisanales ou industrielles, se caractérise par une certaine diversité morphologique des constructions.

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

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

4.1.2 - Principes adaptés

- a. Dans les séquences urbaines constituées, les constructions répondent aux besoins fonctionnels de l'activité tout en tenant compte de son environnement urbain.
- b. A proximité de tissus urbains constitués à dominante résidentielle, une attention particulière est portée sur la volumétrie des constructions pour assurer une transition adaptée.
- c. La conception des constructions, dans leur volumétrie et leur aspect, prend en compte les caractéristiques de la composition et de la structure de la zone dans laquelle elles sont implantées.
- d. Le stockage des matériaux à l'air libre prévu au paragraphe 1.2.1 nécessite la conception d'un aménagement végétal ou minéral ayant pour effet d'en réduire l'impact visuel.
- e. Les toitures terrasses doivent être conçues sous forme de toitures végétalisées, d'insertion de panneaux solaires ou de toitures terrasses accessibles permettant un usage d'agrément. Une même toiture pourra prévoir plusieurs types d'usages. En cas de toiture à pans, l'installation de panneaux solaires est préconisée. Les panneaux solaires sont soit intégrés dans le pan de toiture, soit installés en surimposition dans le respect de la pente de la toiture.

4.2 - Volumétrie et façades

- a. Volumétrie
Les petits volumes sont à traiter avec simplicité.
Pour les grands volumes, est recherché des rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures.
- b. Façades et saillies
Dans un souci de composition d'ensemble, toutes les façades d'une construction font l'objet d'un traitement de qualité afin de les assortir.
Les saillies sont conçues dans un équilibre général de la façade et en harmonie avec les caractéristiques du front urbain dans lequel la construction s'insère.

- c. Saillies et autres débords sur le domaine public
 Tout débord de construction en saillie sur le domaine public s'intègre à son environnement bâti, profite à la qualité architecturale de la construction et se situe au-dessus d'une hauteur de 4,30 mètres, à l'exception :
- des terrasses des commerces en rez-de-chaussée ;
 - des vitrines, des éléments décoratifs et autres saillies à caractère ornemental (seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis, encadrements, pilastres et nervures,...), d'une profondeur au plus égale à 15 centimètres ;
 - des dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, de végétalisation et d'isolation thermique par l'extérieur sur construction existante, d'une profondeur au plus égale à 45 30 centimètres, sous réserve de l'accessibilité et dans le respect de l'article 0.4.3 du présent règlement.

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

Les balcons et surfaces extérieures non closes en surplomb par rapport au domaine public sont admis dans des proportions modérées dès lors qu'ils contribuent à l'harmonisation de la construction avec son environnement bâti. Afin de préserver la perception de front bâti, il peut être exigé que les balcons ou terrasses en surplomb par rapport au domaine public comportent des garde-corps fins et ajourés.

Dans les cas visés aux deux alinéas précédents le porte-à-faux maximum de ces volumes habitables, balcons ou surfaces extérieures non closes est limité à : 0,60 mètre si la largeur de la voie est inférieure ou égale à 12 mètres et 0,80 mètre si la largeur de la voie est supérieure à 12 mètres.

Dans les pans coupés situés aux angles des rues, le porte-à-faux maximum autorisé correspond à la rue la plus large.

4.3 - Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement

- a. Le *Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement* (VETC)* "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.

L'utilisation de matériaux renouvelables, biosourcés, bas carbone, 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.

b. Le choix des couleurs

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

4.5 - Traitement des clôtures

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

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

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

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune par l'insertion au ras du sol d'une ouverture de l'ordre de 15 centimètres de diamètre minimum tous les 15 mètres environ. Lorsque la totalité du linéaire de clôture est inférieure à 15 mètres, un passage minimum doit être aménagé. Le choix des matériaux privilégie leur caractère durable.

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

4.6 - Mouvements de terrain

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

4.7 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions

4.7.1 - Les ouvrages de télécommunication et de raccordement aux réseaux

- a. Les ouvrages techniques de raccordement aux réseaux tels que les postes électriques, de gaz, numériques sont intégrés dans la construction. En cas d'impossibilité technique avérée, il est demandé une insertion qualitative dans les clôtures, ainsi qu'un traitement architectural de qualité.

- b. Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, sont enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés.
Toutefois, des modalités autres que l'enfouissement sont admises pour des motifs techniques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.
- c. Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrage ou d'équipement permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, s'intègrent à la construction ou à leur environnement en prenant en compte :
- leur localisation ;
 - leur dimension et leur volume ;
 - leur teinte ;
 - leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
 - leurs contraintes techniques destinées à en assurer le bon fonctionnement.

4.7.2 - Gestion des déchets

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

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

CHAPITRE 5 - DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

5.1 - Voies et accès

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

5.2 - Stationnement

5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

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

5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

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

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

- a. Pour les constructions à destination d'habitation, bureau, commerce de détail, artisanat destiné principalement à la vente de biens et services, restauration et activités de service où s'effectue avec l'accueil d'une clientèle et d'hébergement hôtelier et touristique :

- o. Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière.
- p. Les cuisines dédiées à la vente en ligne.
- q. Le stockage et le dépôt, à l'air libre, de terres excavées, pour leur recyclage, tel que la production de terres fertiles. Le stockage et le dépôt doivent être réalisés de façon à minimiser les nuisances.

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 ≥ 5 m et ≤ 25 m).

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

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

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

2.1.2 - Règles alternatives

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

- a. l'implantation d'une construction qui s'inscrit dans une séquence urbaine significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle, dès lors que le choix d'implantation de la construction permet l'inscription de cette dernière en harmonie avec l'organisation urbaine environnante et celle du front bâti constitué dans lequel elle s'insère.
- b. l'implantation d'une construction qui ne peut pas être conforme à la règle, en raison de la préservation ou de la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité, **identifié aux documents graphiques du règlement (*espace boisé classé**, *délimitation d'espace de pleine terre**, *terrain urbain cultivé et terrain non bâti pour le maintien de continuités écologiques** et *espace végétalisé à valoriser**)**, ou à titre exceptionnel si **des arbres non identifiés présentent une qualité remarquable compte tenu de leur nature, caractéristiques et localisation. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin de mettre en valeur cet élément ou cet espace, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.**
- c. l'implantation d'une construction au sein d'un *périmètre d'intérêt patrimonial** délimité aux documents graphiques du règlement ou **identifiée en tant qu'élément bâti patrimonial*** aux documents graphiques du règlement, dès lors que le choix d'implantation de la construction est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial.
- d. l'implantation d'une construction en contiguïté d'une *construction principale existante** édifée sur un terrain *contigu** dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle s'inscrit, pour tout ou partie, dans la continuité de la construction voisine existante en prenant également en compte sa volumétrie.
- e. l'implantation d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du *terrain** telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs *limites de référence** (terrain d'angle notamment), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- f. l'*extension** d'une *construction existante**, à la date d'approbation, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.
- g. l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire **ou la mise en œuvre de dispositifs de végétalisation** en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, implantée en *limite de référence** ou en limite de la *marge de recul**, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à **15 30** cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la *construction existante** **sous réserve de l'accessibilité et dans le respect de l'article 0.4.3 du présent règlement.**

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

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Règle générale

Les constructions peuvent être implantées :

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

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

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

- 5 mètres :
 - pour les constructions implantées sur des terrains dont la superficie est inférieure ou égale à 1 000 m² ;
 - pour les constructions à destination de bureau et d'activités de services **où s'effectue avec** l'accueil d'une clientèle ;
- 10 mètres dans les autres cas.

2.2.2 - Règles alternatives

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

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

- c. l'implantation d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du *terrain** telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs *limites de référence** (terrain d'angle notamment), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- d. l'implantation en *limite séparative** d'une construction en *contiguïté** d'une *construction principale existante**, implantée sur un terrain *contigu** ou d'un mur de clôture. Dans ce cas, la construction peut être implantée sur plus d'une *limite séparative** dès lors que la volumétrie de la partie de la construction en contiguïté s'inscrit dans les *héberges** de la construction voisine ou dans la surface du mur.
- e. l'*extension** d'une *construction existante**, à la date d'approbation du PLU-H, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante dans le prolongement des murs ~~et qu'aucune baie* nouvelle n'est créée dans les parties de la construction qui ne respecteraient pas le retrait* minimal prévu par la règle.~~
- f. l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire **ou la mise en œuvre de dispositifs de végétalisation** en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, implantée en *limite de référence** ou en limite de la *marge de recul**, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à **15 30** cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la *construction existante**.
- g. les aménagements d'espaces et l'édification de constructions constituant le stationnement des vélos ou le point de présentation des déchets ménagers **aux fins de collecte, sous réserve d'une insertion qualitative du projet à son environnement urbain et paysager au regard de ses caractéristiques dominantes.**

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

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

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

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

2.4 - Emprise au sol des constructions

2.4.1 - Règle générale

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

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

2.4.2 - Règles graphiques

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

2.4.3 - Règles alternatives

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

- a. l'*extension** d'une *construction existante** à la date d'approbation du PLU-H et dont la destination est admise au paragraphe 1.2.1 du présent règlement, présentant une *emprise au sol** supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors qu'elle est limitée à une augmentation de 5% de l'*emprise au sol** existante, à la date d'approbation du PLU-H.
- b. l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire **ou la mise en œuvre de dispositifs de végétalisation** en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, implantée en *limite de référence** ou en limite de la *marge de recul**, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à **45 30** cm et qu'ils 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

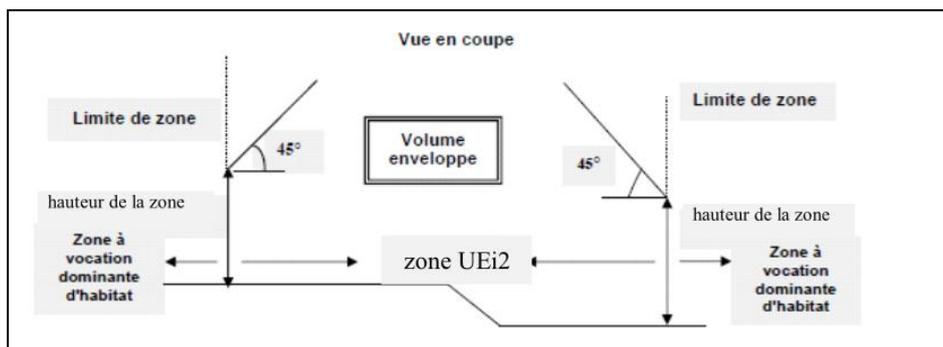
La *hauteur de façade maximale des constructions n'est pas réglementée.**

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

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

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

2.5.2 - Règles graphiques

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

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

La hauteur de façade graphique n'est pas applicable :

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

2.5.3 - Règles alternatives

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

- a. la construction ou l'*extension** d'une construction qui est inscrite au sein d'une séquence d'un ensemble de constructions ou située entre deux constructions ayant des hauteurs différentes, d'un niveau au moins, de celles prévues par la règle. Dans l'objectif de garantir un épannelage harmonieux, la *hauteur de façade** prévue par la règle peut être modulée (réduite ou augmentée) au maximum de la *hauteur d'un niveau** sur tout ou partie de la construction.
- b. la construction ou l'*extension** d'une construction au sein d'un *périmètre d'intérêt patrimonial** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant qu'*élément bâti à valoriser** aux documents graphiques du règlement, dès lors que la *hauteur de construction** est adaptée de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit ensemble ou élément patrimonial.
- c. la *hauteur de façade** d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du *terrain**, telles qu'une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies, ne peut pas être conforme à la règle pour obtenir une volumétrie harmonieuse de la construction. Dans ce cas, la *hauteur de façade** de la construction est adaptée afin que la volumétrie de la construction favorise son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- d. l'*extension** d'une *construction existante**, à la date d'approbation du PLU-H, dont les caractéristiques de hauteur ne sont pas conformes aux règles de hauteur des constructions, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction initiale.
- e. l'isolation par surélévation d'une toiture d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, présentant une *hauteur** de construction supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.
- f. Pour les constructions faisant "preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou étant à énergie positive*", un dépassement ne pouvant excéder 15 % de la règle de la *hauteur de façade** maximale permise dans la zone est autorisé dans la limite de la réalisation d'un niveau, sous réserve d'une bonne insertion urbaine et architecturale.

CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE

3.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres

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

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

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 végétal ou minéral de qualité adapté à la nature de l'espace considéré et de son environnement urbain ou naturel.

- a. Les espaces sur dalle non affectés à un usage privatif, qui n'entrent pas dans le décompte de *l'emprise au sol** des constructions, sont dans la majeure partie de leur superficie végétalisés sur une épaisseur de terre d'au moins 40 cm, non compris le complexe drainant et isolant.

- b. Les aires de stationnement en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Le traitement au sol des aires de stationnement permet de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées. Sur les nouvelles aires de stationnement en surface et les aires de stationnement en surface existantes, d'une superficie inférieure ou égale à 1 500 m², 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.

Sur les nouvelles aires de stationnement en surface d'une superficie supérieure à 1 500 m², il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 8 places de stationnement. Ces plantations sont majoritairement réparties sur l'ensemble de la partie non couverte d'ombrières solaires, et pour le reste, organisées dans une composition paysagère pérenne et de qualité privilégiant un positionnement en frange du terrain et intégrant une strate herbacée ou arbustive. De plus, ces aires sont équipées, sur au moins la moitié de leur superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage. Il peut être dérogé à cette obligation en cas de contraintes techniques, sécuritaires, architecturales, patrimoniales, environnementales, de sites et paysages ou économiques.

Sur les aires de stationnement en surface existantes à la date d'approbation du PLU-H, réhabilitées entièrement ou par moitié, d'une superficie supérieure à 1 500 m², il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 8 places de stationnement. Ces plantations sont majoritairement réparties sur l'ensemble de la partie non couverte d'ombrières solaires, et pour le reste, organisées dans une composition paysagère pérenne et de qualité privilégiant un positionnement en frange du terrain et intégrant une strate herbacée ou arbustive. De plus, ces aires sont équipées, sur au moins la moitié de leur superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage. Il peut être dérogé à cette obligation en cas de contraintes techniques, sécuritaires, architecturales, patrimoniales, environnementales, de sites et paysages ou économiques.

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

- c. Le tracé des espaces de circulation automobile est conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise aux stricts besoins.
- d. Le traitement des circulations piétonnes privilégie l'emploi de revêtements perméables.
- e. Dès lors que les constructions sont implantées en *retrait** de la limite d'une zone urbaine ou à urbaniser dont la vocation dominante est l'habitat ou en retrait d'une zone agricole ou naturelle, **les espaces de retrait sont constitués d'une bande ou d'un écran végétal. Toutefois, des dispositifs différents sont admis sous réserve d'un aménagement paysager de qualité et approprié au site environnant.**
- f. L'espace compris entre la *limite de référence** et les constructions de *premier rang** est composé :
 - soit d'une bande végétale d'un minimum d'un mètre de large aménagée et plantée d'une végétation opaque constituée de végétaux arrivés à maturité. Le choix des essences est à adapter aux végétaux environnants et se fait parmi les essences locales ;
 - soit d'une bande végétale rase d'une profondeur minimale de 3 mètres.

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

- g. Dans les opérations nécessitant des ouvrages techniques de gestion de l'eau (tels que bassins de rétention ou d'infiltration...), ces ouvrages et leurs abords doivent, sous réserve de leurs caractéristiques propres :
 - faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
 - être conçus pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...).

CHAPITRE 4 - 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.
- c. La conception des constructions, dans leur volumétrie et leur aspect, prend en compte les caractéristiques de la composition et de la structure de la zone dans laquelle elles sont implantées.
- d. Le stockage des matériaux à l'air libre prévu au paragraphe 1.2.1 nécessite la conception d'un aménagement végétal ou minéral ayant pour effet d'en réduire l'impact visuel.
- e. Les toitures terrasses doivent être conçues sous forme de toitures végétalisées, d'insertion de panneaux solaires ou de toitures terrasses accessibles permettant un usage d'agrément. Une même toiture pourra prévoir plusieurs types d'usages. En cas de toiture à pans, l'installation de panneaux solaires est préconisée. Les panneaux solaires sont soit intégrés dans le pan de toiture, soit installés en surimposition dans le respect de la pente de la toiture.

4.2 - Volumétrie et façades

a. Volumétrie

Les petits volumes sont à traiter avec simplicité.

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

b. Façades et saillies

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

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

c. Saillies et autres débords sur le domaine public

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

- des terrasses des commerces en rez-de-chaussée ;
- des vitrines, des éléments décoratifs et autres saillies à caractère ornemental (seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis, encadrements, pilastres et nervures,...), d'une profondeur au plus égale à 15 centimètres ;
- des dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, de végétalisation et d'isolation thermique par l'extérieur sur construction existante, d'une profondeur au plus égale à 15 30 centimètres, sous réserve de l'accessibilité et dans le respect de l'article 0.4.3 du présent règlement.

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

Les balcons et surfaces extérieures non closes en surplomb par rapport au domaine public sont admis dans des proportions modérées dès lors qu'ils contribuent à l'harmonisation de la construction avec son environnement bâti. Afin de préserver la perception de front bâti, il peut être exigé que les balcons ou terrasses en surplomb par rapport au domaine public comportent des garde-corps fins et ajourés.

Dans les cas visés aux deux alinéas précédents le porte-à-faux maximum de ces volumes habitables, balcons ou surfaces extérieures non closes est limité à : 0,60 mètre si la largeur de la voie est inférieure ou égale à 12 mètres et 0,80 mètre si la largeur de la voie est supérieure à 12 mètres.

Dans les pans coupés situés aux angles des rues, le porte-à-faux maximum autorisé correspond à la rue la plus large.

4.3 - Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement

- a. Le *Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement* (VETC)* "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.

L'utilisation de matériaux renouvelables, biosourcés, bas carbone, 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.

b. Le choix des couleurs

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

4.5 - Traitement des clôtures

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

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

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

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune par l'insertion au ras du sol d'une ouverture de l'ordre de 15 centimètres de diamètre minimum tous les 15 mètres environ. Lorsque la totalité du linéaire de clôture est inférieure à 15 mètres, un passage minimum doit être aménagé. Le choix des matériaux privilégie leur caractère durable.

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

4.6 - Mouvements de terrain

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

4.7 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions

4.7.1 - Les ouvrages de télécommunication et de raccordement aux réseaux

- a. Les ouvrages techniques de raccordement aux réseaux tels que les postes électriques, de gaz, numériques sont intégrés dans la construction. En cas d'impossibilité technique avérée, il est demandé une insertion qualitative dans les clôtures, ainsi qu'un traitement architectural de qualité.

- a. Pour les constructions à destination d'habitation, bureau, commerce de détail, artisanat destiné principalement à la vente de biens et services, restauration et activités de service où s'effectue avec l'accueil d'une clientèle et d'hébergement hôtelier et touristique :
 - dans les secteurs de stationnement Aa, Ab, B, C : les places de stationnement sont réalisées en sous-sol dès lors que la surface de plancher de la construction est égale ou supérieure à 1.5 fois la superficie du terrain ;
 - dans les secteurs de stationnement Da, Dab, Db, Dc et E : les modalités de réalisation des places de stationnement ne sont pas réglementées.
- b. Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, de cinéma ou de centre de congrès et d'exposition : aucune modalité particulière n'est imposée. Toutefois, le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion urbaine et paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.
- c. Pour les constructions ayant une autre destination que celles définies aux paragraphes "a" et "b" ci-avant les modalités de réalisation des places de stationnement ne sont pas réglementées.

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

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

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

CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

6.1 - Desserte par les réseaux

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

6.2 - Assainissement

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

6.3 - Collecte des déchets

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

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

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

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

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

2.4 - Emprise au sol des constructions

2.4.1 - Règle générale

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

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

2.4.2 - Règles graphiques

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

2.4.3 - Règle alternative

L'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire ou la mise en œuvre de dispositifs de végétalisation en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU-H, implantée en *limite de référence** ou en limite de la *marge de recul**, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 45 30 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la *construction existante**.

2.5 - Hauteur des constructions

2.5.1 - Règle générale

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

2.5.1.1 – La hauteur de façade des constructions

La *hauteur de façade** maximale des constructions 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 minimum de 15%.

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

3.2.2 - Le coefficient de pleine terre graphique

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

3.2.3 - Règle alternative

Les travaux, les *extensions** et changements de destination, affectant une *construction existante**, à la date d'approbation du PLU-H, implantée sur un terrain, 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 végétal ou minéral de qualité adapté à la nature de l'espace considéré et de son environnement urbain ou naturel.

- a. **Les espaces sur dalle non affectés à un usage privatif, qui n'entrent pas dans le décompte de l'emprise au sol*** des constructions, sont dans la majeure partie de leur superficie végétalisés sur une épaisseur de terre d'au moins 40 cm, non compris le complexe drainant et isolant.
- b. Les aires de stationnement en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. **Le traitement au sol des aires de stationnement permet de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.** Sur les nouvelles aires de stationnement en surface et les aires de stationnement en surface existantes, d'une superficie inférieure ou égale à 1 500 m², **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.

Sur les nouvelles aires de stationnement en surface d'une superficie supérieure à 1 500 m², il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 8 places de stationnement. Ces plantations sont majoritairement réparties sur l'ensemble de la partie non couverte d'ombrières solaires, et pour le reste, organisées dans une composition paysagère pérenne et de qualité privilégiant un positionnement en frange du terrain et intégrant une strate herbacée ou arbustive. De plus, ces aires sont équipées, sur au moins la moitié de leur superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage. Il peut être dérogé à cette obligation en cas de contraintes techniques, sécuritaires, architecturales, patrimoniales, environnementales, de sites et paysages ou économiques.

Sur les aires de stationnement en surface existantes à la date d'approbation du PLU-H, réhabilitées entièrement ou par moitié, d'une superficie supérieure à 1 500 m², il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 8 places de stationnement. Ces plantations sont majoritairement réparties sur l'ensemble de la partie non couverte d'ombrières solaires, et pour le reste, organisées dans une composition paysagère pérenne et de qualité privilégiant un positionnement en frange du terrain et intégrant une strate herbacée ou arbustive. De plus, ces aires sont équipées, sur au moins la moitié de leur superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage. Il peut être dérogé à cette obligation en cas de contraintes techniques, sécuritaires, architecturales, patrimoniales, environnementales, de sites et paysages ou économiques.

~~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.

CHAPITRE 4 - QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

4.1 - Insertion du projet

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.

4.1.1 - Principes généraux

Dans cette zone, qui accueille les grands équipements sportifs, de loisirs ou culturels à l'échelle de la Métropole, permettant, en outre, des activités économiques, l'objectif principal est de rechercher l'insertion qualitative du projet 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 de la zone tout en tenant compte de son environnement urbain.

- b. A proximité d'espaces urbains constitués, une attention particulière est portée sur la volumétrie des constructions pour assurer une transition adaptée.
- c. La conception des constructions, dans leur volumétrie et leur aspect, prend en compte les caractéristiques et la composition de la zone dans laquelle elles sont implantées.
- d. Pour 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, leur enfouissement est nécessaire 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.
- e. Pour 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, ils 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.
- f. Pour les travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante les matériaux renouvelables sont privilégiés. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés.
- g. Les toitures terrasses doivent être conçues sous forme de toitures végétalisées, d'insertion de panneaux solaires ou de toitures terrasses accessibles permettant un usage d'agrément. Une même toiture pourra prévoir plusieurs types d'usages. En cas de toiture à pans, l'installation de panneaux solaires est préconisée. Les panneaux solaires sont soit intégrés dans le pan de toiture, soit installés en surimposition dans le respect de la pente de la toiture.

4.2 - Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement

- 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.
- b. Différents types de toiture tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade de la construction.
- c. Le projet recherche une simplicité de toiture et limite la multiplicité des formes de toitures.
- d. La réalisation des toitures végétalisées privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant l'entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité de l'aménagement.

4.3 - Matériaux et couleurs

a. Le choix des matériaux

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

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

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.

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.

CHAPITRE 5 - DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

5.1 - Voies et accès

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

5.2 - Stationnement

5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

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

5.2.1.1 Modalités de réalisation des places de stationnement

Outre les dispositions prévues dans la partie I du règlement (chapitre 5) et au chapitre 3 du présent règlement de zone, les modalités de réalisation des places de stationnement ne sont pas règlementées.

La réalisation de places de stationnement sous forme de boîtes en surface est interdite.

5.2.1.2 Règles alternatives

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

- a. aux constructions à destination d'artisanat et d'industrie ;
- b. aux constructions situées dans un secteur soumis à un risque ou à une protection qui engendre une contrainte strictement incompatible d'un point de vue technique avec la réalisation de places de stationnement en sous-sol ;

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, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.
- les *extensions** de *constructions existantes** à la date d'approbation du PLU-H à destination d'industrie.

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 végétal et/ou minéral de qualité adapté à la nature de l'espace considéré et de son environnement urbain ou naturel.

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

Sur les nouvelles aires de stationnement en surface et les aires de stationnement en surface existantes, d'une superficie inférieure ou égale à 1 500 m², **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.

Sur les nouvelles aires de stationnement en surface d'une superficie supérieure à 1 500 m², **il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 8 places de stationnement.** Ces plantations sont majoritairement réparties sur l'ensemble de la partie non couverte d'ombrières solaires, et pour le reste, organisées dans une composition paysagère pérenne et de qualité privilégiant un positionnement en frange du terrain et intégrant une strate herbacée ou arbustive. De plus, ces aires sont équipées, sur au moins la moitié de leur superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage. **Il peut être dérogé à cette obligation en cas de contraintes techniques, sécuritaires, architecturales, patrimoniales, environnementales, de sites et paysages ou économiques.**

Sur les aires de stationnement en surface existantes à la date d'approbation du PLU-H, réhabilitées entièrement ou par moitié, d'une superficie supérieure à 1 500 m², il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 8 places de stationnement. Ces plantations sont majoritairement réparties sur l'ensemble de la partie non couverte d'ombrières solaires, et pour le reste, organisées dans une composition paysagère pérenne et de qualité privilégiant un positionnement en frange du terrain et intégrant une strate herbacée ou arbustive. De plus, ces aires sont équipées, sur au moins la moitié de leur superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage. Il peut être dérogé à cette obligation en cas de contraintes techniques, sécuritaires, architecturales, patrimoniales, environnementales, de sites et paysages ou économiques.

CHAPITRE 4 - QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

Cette zone correspond aux espaces destinés à recevoir les activités et occupations des sols liées au trafic fluvial des marchandises.

Cette fonction particulière engendre l'implantation de constructions et d'installations dont les gabarits sont importants pour répondre aux besoins fonctionnels.

Toutefois, 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.

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.

Il s'agit en particulier :

- a. Dans les séquences urbaines constituées, les constructions répondent aux besoins fonctionnels de l'activité de la zone tout en tenant compte de son environnement urbain.
- b. A proximité d'espaces urbains constitués, une attention particulière est portée sur la volumétrie des constructions pour assurer une transition adaptée.
- c. La conception des constructions implantées sur les terrains situés sur la presqu'île de l'archevêque prend en compte la composition des perspectives des quais et des berges du site fluvial.
- d. Pour 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, leur enfouissement est nécessaire 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.
- e. Pour 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.
- f. Pour les travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante les matériaux renouvelables sont privilégiés. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés.
- g. Les toitures terrasses doivent être conçues sous forme de toitures végétalisées, d'insertion de panneaux solaires ou de toitures terrasses accessibles permettant un usage d'agrément. Une même toiture pourra prévoir plusieurs types d'usages. En cas de toiture à pans, l'installation de panneaux solaires est préconisée. Les panneaux solaires sont soit intégrés dans le pan de toiture, soit installés en surimposition dans le respect de la pente de la toiture.

CHAPITRE 5 - DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

5.1 - Voies et accès

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

5.2 - Stationnement

5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

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

5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Outre les dispositions prévues dans la partie I du règlement (chapitre 5) et au chapitre 3 du présent règlement de zone, les modalités de réalisation des places de stationnement ne sont pas réglementées.

CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

6.1 - Desserte par les réseaux

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

6.2 - Assainissement

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

6.3 - Collecte des déchets

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

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 avec** 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.

CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

Le choix d'implantation des constructions, est dicté d'une part par la nécessité d'une insertion paysagère discrète de la construction dans le site par et d'autre part par au moins l'un des trois critères suivants :

- fonctionnel lié à la destination de la construction ;
- 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.

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.

- 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. Le traitement au sol des aires de stationnement permet de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées. Sur les nouvelles aires de stationnement en surface et les aires de stationnement en surface existantes, d'une superficie inférieure ou égale à 1 500 m², 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.

Sur les nouvelles aires de stationnement en surface d'une superficie supérieure à 1 500 m², il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 8 places de stationnement. Ces plantations sont majoritairement réparties sur l'ensemble de la partie non couverte d'ombrières solaires, et pour le reste, organisées dans une composition paysagère pérenne et de qualité privilégiant un positionnement en frange du terrain et intégrant une strate herbacée ou arbustive. De plus, ces aires sont équipées, sur au moins la moitié de leur superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage. Il peut être dérogé à cette obligation en cas de contraintes techniques, sécuritaires, architecturales, patrimoniales, environnementales, de sites et paysages ou économiques.

Sur les aires de stationnement en surface existantes à la date d'approbation du PLU-H, réhabilitées entièrement ou par moitié, d'une superficie supérieure à 1 500 m², il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 8 places de stationnement. Ces plantations sont majoritairement réparties sur l'ensemble de la partie non couverte d'ombrières solaires, et pour le reste, organisées dans une composition paysagère pérenne et de qualité privilégiant un positionnement en frange du terrain et intégrant une strate herbacée ou arbustive. De plus, ces aires sont équipées, sur au moins la moitié de leur superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage. Il peut être dérogé à cette obligation en cas de contraintes techniques, sécuritaires, architecturales, patrimoniales, environnementales, de sites et paysages ou économiques.

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

- b. 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.
- c. Le traitement des circulations piétonnes** privilégie l'emploi de revêtements perméables.

CHAPITRE 4 - QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

4.1 - Insertion du projet

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.

4.1.1 - Principes généraux

Cette zone accueille, au sein d'un environnement paysager, des équipements d'intérêt collectif, localisés dans un contexte urbain, le long des berges et dans certains parcs urbains.

L'objectif principal est que les constructions participent et s'intègrent à la composition paysagère du site compte tenu de la nature et des caractéristiques de ce dernier.

4.1.2 - Principes adaptés

- a. Dans les séquences urbaines constituées, les constructions répondent aux besoins fonctionnels de l'équipement tout en tenant compte de son environnement urbain.
- b. A proximité d'espaces urbains constitués, une attention particulière est portée sur la volumétrie des constructions pour assurer une transition adaptée.
- c. Pour les travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante les matériaux renouvelables sont privilégiés. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés.
- d. Les toitures terrasses doivent être conçues sous forme de toitures végétalisées, d'insertion de panneaux solaires ou de toitures terrasses accessibles permettant un usage d'agrément. Une même toiture pourra prévoir plusieurs types d'usages. En cas de toiture à pans, l'installation de panneaux solaires est préconisée. Les panneaux solaires sont soit intégrés dans le pan de toiture, soit installés en surimposition dans le respect de la pente de la toiture.

4.2 - Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement

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

4.3 - Matériaux et couleurs

a. Le choix des matériaux

Le choix et la qualité des matériaux sont en cohérence avec les caractéristiques minérales et/ou végétales du site et aussi en adéquation avec la fonctionnalité de la construction.

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.

b. Le choix des couleurs

Le choix des couleurs offre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction et l'ambiance chromatique du lieu.

4.4 - Traitement des clôtures

La conception des clôtures, tant dans leurs proportions que par les matériaux utilisés, doit rechercher leur intégration discrète dans le paysage en fonction des caractéristiques de ce dernier.

Pour les équipements collectifs et services publics, des caractéristiques de clôtures différentes de celles visées ci-avant sont admises pour des raisons fonctionnelles, techniques ou de sécurité.

4.5 - Mouvements de terrain

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

4.6 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions

4.6.1 - 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.

4.6.2 - 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 aux fins de collecte sont situés en dehors des constructions, ils s'inscrivent de manière qualitative par un traitement minéral ou végétal.

CHAPITRE 5 - DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

5.1 - Voies et accès

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

5.2 - Stationnement

5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

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

5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

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

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

- a. Pour les constructions à destination d'habitation, bureau, commerce de détail, artisanat destiné principalement à la vente de biens et services, restauration et activités de service où s'effectue avec l'accueil d'une clientèle et d'hébergement hôtelier et touristique :
 - dans les secteurs de stationnement Aa, Ab, B et C : les places de stationnement sont réalisées en sous-sol ;

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

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

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

1.2.1 - Dans la zone UPp, à l'exception du secteur UPpa

Sont autorisés, les constructions, installations et usages des sols suivants à condition qu'ils soient compatibles avec les caractéristiques, les contraintes du site et de l'environnement naturel et bâti dans lequel ils s'insèrent :

- a. Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- b. **Pour les constructions existantes*** à la date d'approbation du PLU-H :
 - **l'extension*** des constructions à destination de commerce et d'activités de service ainsi que des autres activités des secteurs **primaire, secondaire ou tertiaire**, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU-H ;
 - **l'extension*** des constructions à destination d'habitation, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU-H et sans pouvoir dépasser 50 m² soit de *l'emprise au sol**, soit de la surface de plancher ;
 - **la réalisation d'une ou plusieurs constructions annexes*** dont la surface de plancher ou *l'emprise au sol** cumulée totale sur le *terrain** est au plus égale à 30 m² ;
 - **la reconstruction après démolition**, qu'elle s'accompagne ou non d'un changement de destination, dans la limite d'une *emprise au sol** ou d'une surface de plancher au plus égale à celle qui était initialement bâtie, dans l'objectif d'une meilleure insertion de la construction dans son environnement naturel ou bâti ;
 - **les travaux sur existant**, qu'ils s'accompagnent ou non d'un changement de destination, dans le volume de la construction.
- c. Les constructions, quelle que soit leur destination, dès lors qu'elles sont implantées à l'intérieur d'un *polygone d'implantation** délimité aux documents graphiques du règlement.

- 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 primaire, 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 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. Le traitement au sol des aires de stationnement permet de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées. Sur les nouvelles aires de stationnement en surface et les aires de stationnement en surface existantes, d'une superficie inférieure ou égale à 1 500 m², 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.

Sur les nouvelles aires de stationnement en surface d'une superficie supérieure à 1 500 m², il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 8 places de stationnement. Ces plantations sont majoritairement réparties sur l'ensemble de la partie non couverte d'ombrières solaires, et pour le reste, organisées dans une composition paysagère pérenne et de qualité privilégiant un positionnement en frange du terrain et intégrant une strate herbacée ou arbustive. De plus, ces aires sont équipées, sur au moins la moitié de leur superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage. Il peut être dérogé à cette obligation en cas de contraintes techniques, sécuritaires, architecturales, patrimoniales, environnementales, de sites et paysages ou économiques.

Sur les aires de stationnement en surface existantes à la date d'approbation du PLU-H, réhabilitées entièrement ou par moitié, d'une superficie supérieure à 1 500 m², il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 8 places de stationnement. Ces plantations sont majoritairement réparties sur l'ensemble de la partie non couverte d'ombrières solaires, et pour le reste, organisées dans une composition paysagère pérenne et de qualité privilégiant un positionnement en frange du terrain et intégrant une strate herbacée ou arbustive. De plus, ces aires sont équipées, sur au moins la moitié de leur superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage. Il peut être dérogé à cette obligation en cas de contraintes techniques, sécuritaires, architecturales, patrimoniales, environnementales, de sites et paysages ou économiques.

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

- b. **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.
- c. **Le traitement des circulations piétonnes** privilégie l'emploi de revêtements perméables.

CHAPITRE 4 - QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

4.1 - Insertion du projet

4.1.1 - Principes généraux

Cette zone regroupe les secteurs à protéger pour des raisons paysagère, patrimoniale ainsi que ceux soumis à des risques ou à des nuisances.

L'objectif est de maîtriser la constructibilité de ces secteurs incompatible avec leurs caractéristiques, tout en permettant une évolution maîtrisée du bâti.

Il s'agit notamment de :

- préserver l'identité historique et patrimoniale des quartiers ;
- concevoir des modes constructifs adaptés aux pentes et à la richesse archéologique du sous-sol ;

- mettre en valeur les vues et perspectives depuis l'intérieur des séquences urbaines ;
- concourir à valoriser les vues sur ces séquences urbaines depuis des points de vue lointains.

4.1.2 - Principes adaptés

- a. Tout projet d'extension ou de reconstruction est conçu pour s'insérer discrètement en épousant la composition urbaine environnante issue de l'histoire, des caractéristiques géographiques et paysagères.
- b. Une délicatesse dans le choix des modes constructifs est nécessaire pour préserver la richesse archéologique du sous-sol, plus particulièrement dans le **secteur UPpa**.
- c. Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, leur échelle adaptée à leur fonctionnement est traitée afin de créer une composition en harmonie avec leur environnement.
- d. Pour les travaux d'isolation par l'extérieur sur une *construction existante** les matériaux renouvelables sont privilégiés. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés.
- e. Dans les *polygones d'implantation**, les constructions conservent les mêmes caractéristiques d'organisation urbaine que celles des séquences urbaines voisines.
- f. Les toitures terrasses doivent être conçues sous forme de toitures végétalisées, d'insertion de panneaux solaires ou de toitures terrasses accessibles permettant un usage d'agrément. Une même toiture pourra prévoir plusieurs types d'usages. En cas de toiture à pans, l'installation de panneaux solaires est préconisée. Les panneaux solaires sont soit intégrés dans le pan de toiture, soit installés en surimposition dans le respect de la pente de la toiture.

4.2 - Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement

- a. Le *Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement* (VETC)* fait l'objet d'un traitement architectural de qualité. Le VETC « 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. Différents types de toiture tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade de la construction.
- c. Le projet recherche une simplicité de toiture et limite la multiplicité des formes de toitures.
- d. La réalisation des toitures végétalisées privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant l'entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité de l'aménagement.
- e. Les garde-corps font l'objet d'une mise en œuvre qualitative et sont intégrés de façon à éviter une dénaturation de la construction.

4.3 - Matériaux et couleurs

a. Le choix des matériaux

Le choix et la qualité des matériaux sont en cohérence avec les caractéristiques minérales ou végétales du site et aussi en adéquation avec la fonctionnalité de la construction.

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.

b. Le choix des couleurs

Le choix des couleurs offre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction et l'ambiance chromatique de la zone.

4.4 - Traitement des clôtures

La conception des clôtures, tant dans leurs proportions que par les matériaux utilisés, doit rechercher leur intégration discrète dans le paysage en fonction des caractéristiques de ce dernier.

4.5 - Mouvements de terrain

Les mouvements de terrain (affouillements, exhaussements) nécessaires à l'implantation de la construction sont limités aux stricts besoins techniques pour une bonne insertion de la construction dans le paysage tout en tenant compte des risques ainsi que de la richesse archéologique du sous-sol.

4.6 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions

4.6.1 - 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.

4.6.2 - 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 aux fins de collecte sont situés en dehors des constructions, ils s'inscrivent de manière qualitative par un traitement minéral ou végétal.

CHAPITRE 5 - DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

5.1 - Voies et accès

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

5.2 - Stationnement

5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

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

Dans le secteur UPpa, nonobstant les dispositions fixées au chapitre 5 de la partie I du règlement, dès lors que la réalisation de places de stationnement est incompatible avec la richesse archéologique du sous-sol, aucune place de stationnement n'est exigée. Toutefois, les places existantes doivent être maintenues.

5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

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

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

- a. Pour les constructions à destination d'habitation, bureau, commerce, restauration et activités de service où s'effectue avec l'accueil d'une clientèle et d'hébergement hôtelier et touristique :
 - dans les secteurs de stationnement Aa, Ab, B, C : les places de stationnement sont réalisées en sous-sol dès lors que la surface de plancher de la construction est égale ou supérieure à 1.5 fois la superficie du terrain.

- 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

- k. Le stockage et le dépôt, à l'air libre, de terres excavées, pour leur recyclage, tel que la production de terres fertiles. Le stockage et le dépôt doivent être réalisés de façon à minimiser les nuisances.**

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 avec** 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 **primaire,** 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.

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

Sous réserve de contraintes techniques et de fonctionnement propre à chaque équipement, il est recherché la prise en considération :

- des hauteurs de façade des constructions implantées dans la zone ;
- une adaptation à la hauteur des constructions voisines dès lors que la construction s'insère dans un front urbain constitué.

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**.

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 aux dispositions prévues au paragraphe 2.5.1.1.

La hauteur graphique n'est pas applicable aux installations et ouvrages qui pour des raisons techniques ou fonctionnelles nécessitent une hauteur plus importante.

2.5.3 - Règle alternative

Pour les constructions faisant "preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou étant à énergie positive*", un dépassement ne pouvant excéder 15 % de la règle de la *hauteur de façade** maximale permise dans la zone est autorisé dans la limite de la réalisation d'un niveau, sous réserve d'une bonne insertion urbaine et architecturale.

CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE

3.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres

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

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

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 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. Le traitement au sol des aires de stationnement permet de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées. Sur les nouvelles aires de stationnement en surface et les aires de stationnement en surface existantes, d'une superficie inférieure ou égale à 1 500 m², 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.

Sur les nouvelles aires de stationnement en surface d'une superficie supérieure à 1 500 m², il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 8 places de stationnement. Ces plantations sont majoritairement réparties sur l'ensemble de la partie non couverte d'ombrières solaires, et pour le reste, organisées dans une composition paysagère pérenne et de qualité privilégiant un positionnement en frange du terrain et intégrant une strate herbacée ou arbustive. De plus, ces aires sont équipées, sur au moins la moitié de leur superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage. Il peut être dérogé à cette obligation en cas de contraintes techniques, sécuritaires, architecturales, patrimoniales, environnementales, de sites et paysages ou économiques.

Sur les aires de stationnement en surface existantes à la date d'approbation du PLU-H, réhabilitées entièrement ou par moitié, d'une superficie supérieure à 1 500 m², il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 8 places de stationnement. Ces plantations sont majoritairement réparties sur l'ensemble de la partie non couverte d'ombrières solaires, et pour le reste, organisées dans une composition paysagère pérenne et de qualité privilégiant un positionnement en frange du terrain et intégrant une strate herbacée ou arbustive. De plus, ces aires sont équipées, sur au moins la moitié de leur superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage. Il peut être dérogé à cette obligation en cas de contraintes techniques, sécuritaires, architecturales, patrimoniales, environnementales, de sites et paysages ou économiques.

~~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 4 - QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

4.1 - Insertion du projet

4.1.1 - Principes généraux

Cette zone destinée à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics tels que les sites universitaires, hospitaliers, de transports terrestres, de défense nationale ainsi que des pôles d'équipements communaux..., se caractérise par une certaine diversité morphologique et des échelles volumétriques variées des constructions selon leur nature et leur fonction.

Dans cette zone, l'objectif principal vise l'insertion qualitative du projet à son environnement qu'il soit urbain ou à dominante naturelle tout en recherchant :

- une architecture significative qui mette en valeur l'identité de l'équipement ;
- une orientation et une organisation des volumétries des constructions qui prennent en compte les caractéristiques du site, tels que le relief et l'exposition, afin de favoriser la production d'énergie renouvelable.

4.1.2 - Principes adaptés

- a. Dans les séquences urbaines constituées, les constructions répondent aux besoins fonctionnels de l'équipement tout en tenant compte de son environnement urbain.

- b. A proximité d'espaces urbains, une attention particulière est portée sur la volumétrie constructions des constructions pour assurer une transition adaptée.
- c. La conception des constructions, dans leurs volumétrie et leur aspect, prend en compte les caractéristiques de la composition et de la structure de la zone dans laquelle elles sont implantées.
- d. Pour les travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante les matériaux renouvelables sont privilégiés. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés.
- e. Les toitures terrasses doivent être conçues sous forme de toitures végétalisées, d'insertion de panneaux solaires ou de toitures terrasses accessibles permettant un usage d'agrément. Une même toiture pourra prévoir plusieurs types d'usages. En cas de toiture à pans, l'installation de panneaux solaires est préconisée. Les panneaux solaires sont soit intégrés dans le pan de toiture, soit installés en surimposition dans le respect de la pente de la toiture.

4.2 - Volumétrie et façades

a. Volumétrie

Les petits volumes sont à traiter avec simplicité.

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

b. Façades et saillies

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

Outre l'application du règlement de voirie métropolitain, les saillies sont conçues dans un équilibre général de la façade et en harmonie avec les caractéristiques du front urbain dans lequel la construction s'insère.

4.3 - Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement

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

4.4 - Matériaux et couleurs

a. Le choix des matériaux

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

L'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.

b. Le choix des couleurs

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

4.5 - Traitement des clôtures

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

Pour les équipements collectifs et services publics, des caractéristiques de clôtures différentes de celles visées ci-dessus sont admises pour des raisons fonctionnelles, techniques ou de sécurité.

Dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager et les clôtures sont conçus pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.

4.6 - Mouvements de terrain

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

4.7 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions

4.7.1 - Les ouvrages de télécommunication et de raccordement aux réseaux

- a. Les ouvrages techniques de raccordement aux réseaux tels que les postes électriques, de gaz, numériques sont intégrés dans la construction.

En cas d'impossibilité technique avérée, il est demandé une insertion qualitative dans les clôtures, ainsi qu'un traitement architectural de qualité.

- b. Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, sont enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés.

Toutefois, des modalités autres que l'enfouissement sont admises pour des motifs techniques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

- a. Pour les constructions à destination d'habitation, bureau, commerce de détail, artisanat destiné principalement à la vente de biens et services, restauration et activités de service ~~où s'effectue~~ avec l'accueil d'une clientèle et d'hébergement hôtelier et touristique :
- dans les secteurs de stationnement Aa, Ab, B et C : les places de stationnement sont réalisées en sous-sol ;
 - dans les secteurs de stationnement Da, Dab, Db et Dc : les places de stationnement sont réalisées en sous-sol, sauf en cas soit de contraintes techniques ou liées aux caractéristiques de l'opération et de la configuration de son terrain d'assiette (terrain de faible superficie...), soit d'une insertion urbaine complexe, soit du respect de caractéristiques patrimoniales ;
 - dans le secteur de stationnement E : les modalités de réalisation des places de stationnement ne sont pas réglementées.
- b. Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectifs et services publics, de cinéma ou de centre de congrès et d'exposition : aucune modalité particulière n'est imposée. Toutefois, le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion urbaine et paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.
- c. Pour les constructions ayant une autre destination que celles définies aux paragraphes "a" et "b" ci-avant : les modalités de réalisation des places de stationnement ne sont pas réglementées.
- d. Dans tous les cas, la réalisation de places de stationnement sous forme de boxes en surface est interdite.

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

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

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

- f. **Les aires de stationnement** pour les véhicules motorisés.
- g. **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.
- h. **Le stockage et le dépôt, à l'air libre**, de matériaux de démolition de constructions ou de terres excavées, ainsi que leur recyclage (telle que la production de granulats ou de terres fertiles) localisés et aménagés de façon à minimiser les nuisances environnementales de toute nature ;
- i. **Les constructions et installations liées à l'exploitation des carrières** dès lors qu'elles sont localisées dans un secteur protégé en raison de la *richesse du sol ou du sous-sol**, repéré comme tel aux documents graphiques du règlement.

CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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 ($RI \geq 5$ m).

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

- fonctionnel lié à la nature et à la destination de la construction ;
- morphologique, en prenant en compte les caractéristiques de l'implantation de la construction existante et celles des constructions voisines ;
- paysagère, en recherchant la préservation des caractéristiques de la composition végétale sur le terrain ;
- 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-dessus, 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.

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.

3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

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

CHAPITRE 4 - QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

Cette zone regroupe les espaces bâtis ou non, destinés à l'urbanisation mais dont les équipements sont insuffisants pour desservir l'urbanisation projetée.

A ce titre, les possibilités d'occuper et d'utiliser le sol y sont particulièrement limitées.

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

Les toitures terrasses doivent être conçues sous forme de toitures végétalisées, d'insertion de panneaux solaires ou de toitures terrasses accessibles permettant un usage d'agrément. Une même toiture pourra prévoir plusieurs types d'usages. En cas de toiture à pans, l'installation de panneaux solaires est préconisée. Les panneaux solaires sont soit intégrés dans le pan de toiture, soit installés en surimposition dans le respect de la pente de la toiture.

CHAPITRE 5 - DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

5.1 - Voies et accès

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

5.2 - Stationnement

5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

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

5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Outre les dispositions prévues dans la partie I du règlement (chapitre 5), les modalités de réalisation des places de stationnement ne sont pas réglementées.

CHAPITRE 3 - ESPACES LIBRES ET PAYSAGE

3.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres

Non réglementés.

3.2 - Le traitement des espaces libres : aspects quantitatifs

Non réglementé.

3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

Non réglementé.

CHAPITRE 4 - LA QUALITÉ ARCHITECTURALE

4.1 - Principes généraux

Cette zone regroupe les espaces destinés à l'agriculture qui ont une sensibilité particulière d'un point de vue soit paysager, soit écologique.

A ce titre, l'objectif est de conserver ces espaces dans leur vocation agricole et de les protéger, en raison de leur qualité paysagère ou écologique, par une limitation très stricte des usages et affectations des sols.

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

Les toitures terrasses doivent être conçues sous forme de toitures végétalisées, d'insertion de panneaux solaires ou de toitures terrasses accessibles permettant un usage d'agrément. Une même toiture pourra prévoir plusieurs types d'usages. En cas de toiture à pans, l'installation de panneaux solaires est préconisée. Les panneaux solaires sont soit intégrés dans le pan de toiture, soit installés en surimposition dans le respect de la pente de la toiture.

4.2 - Traitement des clôtures

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

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

Délimitation de la zone d'implantation

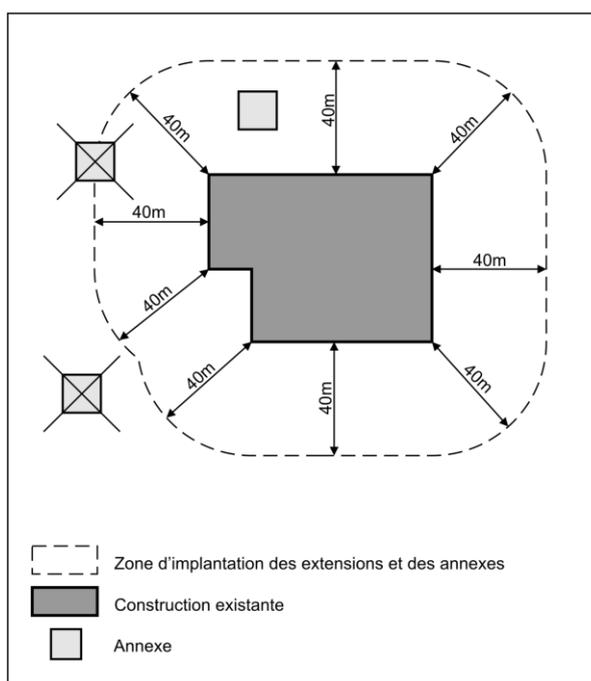
La zone d'implantation des *extensions** des constructions et des constructions *annexes** correspond à la surface comprise :

- entre tout point de la construction ou partie de *construction principale existante**, à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU-H ;
- et la ligne composée de l'ensemble des points distants d'au plus 40 mètres.

La distance entre ces points est mesurée horizontalement à compter du nu général des façades à partir desquelles se développe la zone d'implantation.

En outre, est incluse dans la zone d'implantation la *construction principale existante** à destination d'habitation.

Schéma normatif délimitant la zone d'implantation des extensions et annexes



Dans la zone d'implantation sont admises, dès lors qu'elles ne compromettent ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site :

- l'*extension** des constructions, dont l'*emprise au sol** est au plus égale à 20 % de celle de la construction ou partie de *construction existante** à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU-H et dont la surface de plancher est au plus égale à 30 % de celle de la construction ou partie de construction existante* à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU-H ;
- la construction d'*annexes**, à condition que leur *emprise au sol** cumulée est au plus égale à 30 m².

3.2 - Le traitement des espaces libres : aspects quantitatifs

Non réglementé.

3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

3.3.1 - Règle générale

Non réglementé.

3.3.2 - Règle applicable dans l'ensemble des STECAL

Les espaces libres font l'objet d'un traitement paysager de qualité, adapté à la nature de l'espace considéré et de son environnement naturel.

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 4 places de stationnement. Ces plantations sont organisées dans une composition paysagère pérenne et de qualité.

CHAPITRE 4 - LA QUALITÉ ARCHITECTURALE

4.1 - Insertion du projet

Cette zone regroupe les espaces destinés à l'activité agricole.

L'objectif est de préserver ces espaces dédiés à l'agriculture, tout en autorisant une gestion des *constructions existantes**, autres que celles liées à l'exploitation agricole, de prendre en compte les hameaux existants ainsi que les besoins en matière d'équipements d'intérêt collectifs et services publics.

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

Les toitures terrasses doivent être conçues sous forme de toitures végétalisées, d'insertion de panneaux solaires ou de toitures terrasses accessibles permettant un usage d'agrément. Une même toiture pourra prévoir plusieurs types d'usages. En cas de toiture à pans, l'installation de panneaux solaires est préconisée. Les panneaux solaires sont soit intégrés dans le pan de toiture, soit installés en surimposition dans le respect de la pente de la toiture.

4.2 - Pour les constructions à destination agricole

4.2.1 - Choix d'implantation d'une nouvelle construction

- a. Le choix de la localisation de la construction sur le territoire de l'exploitation répond, tout à la fois, aux besoins fonctionnels de la construction au regard de sa nature et à la minoration de son impact visuel dans le grand paysage.

- b. Le choix d'implantation de la construction sur le terrain est guidé, dans l'objectif d'une insertion discrète dans son environnement, par :
- la topographie du terrain pour limiter les mouvements de terrain ;
 - la préservation des espaces arborés et des haies ;
 - les mécanismes d'écoulement des eaux afin de préserver les sources, rus, systèmes de drainage et éviter les ravinements liés au ruissellement des eaux pluviales ;
 - la prise en considération des constructions implantées sur le terrain pour créer une harmonie d'ensemble et ainsi mettre en valeur l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés existants.

4.2.2 - Extension de constructions existantes

L'*extension** des *constructions existantes** est conçue pour répondre au besoin fonctionnel lié à l'affectation de la construction, mais également pour obtenir une cohérence générale de l'ensemble bâti, sans exclure une architecture contemporaine.

4.2.3 - Choix des matériaux et des couleurs

- a. Le choix des matériaux

Le choix et la qualité des matériaux sont en cohérence avec les caractéristiques végétales du site et aussi en adéquation avec la fonctionnalité de la construction.

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.

- b. Le choix des couleurs

Le choix des couleurs doit être fait au regard du paysage dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel. En outre, une harmonisation des couleurs à l'échelle de la construction doit être respectée.

4.3 - Pour les extensions des constructions à destination d'habitation et les annexes

Les *extensions** des constructions existantes à destination d'habitation ainsi que l'édification de *constructions annexes** prévues dans la zone d'implantation définie au paragraphe

1.2.1 "j" ci-avant, sont conçues dans l'objectif d'une insertion discrète dans leur environnement :

- en respectant une cohérence de volumétrie et d'ordonnement au regard des constructions existantes dans la zone d'implantation, sans pour autant faire obstacle à une architecture contemporaine ;
- en recherchant une valorisation de la qualité architecturale de la construction initiale ;

CHAPITRE 3 - ESPACES LIBRES ET PAYSAGE

3.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres

Non réglementés.

3.2 - Le traitement des espaces libres : aspects quantitatifs

Non réglementé.

3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

Non réglementé.

CHAPITRE 4 - LA QUALITÉ ARCHITECTURALE

4.1 - Principes généraux

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

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

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

Les toitures terrasses doivent être conçues sous forme de toitures végétalisées, d'insertion de panneaux solaires ou de toitures terrasses accessibles permettant un usage d'agrément. Une même toiture pourra prévoir plusieurs types d'usages. En cas de toiture à pans, l'installation de panneaux solaires est préconisée. Les panneaux solaires sont soit intégrés dans le pan de toiture, soit installés en surimposition dans le respect de la pente de la toiture.

4.2 - Traitement des clôtures

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

Pour les constructions à destination d'habitation *existantes** à la date d'approbation du PLU-H

Délimitation de la zone d'implantation

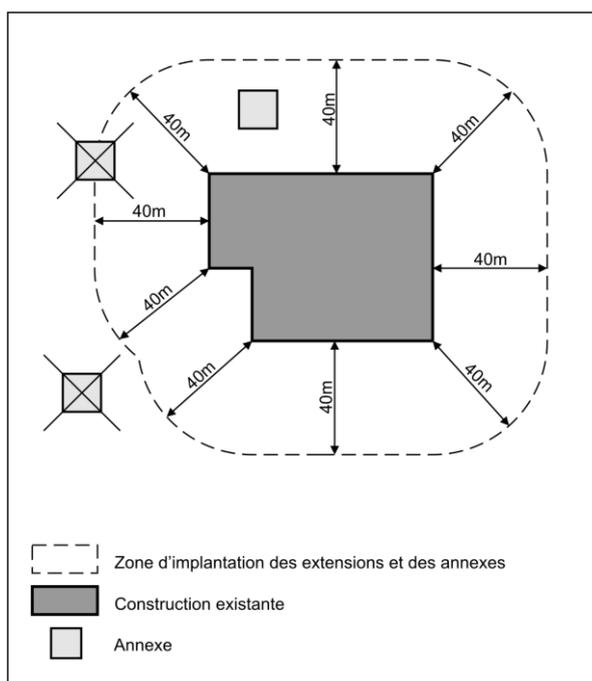
La zone d'implantation des *extensions** des constructions et des constructions *annexes** correspond à la surface comprise :

- entre tout point de la construction ou partie de *construction principale existante**, à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU-H ;
- et la ligne composée de l'ensemble des points distants d'au plus 40 mètres.

La distance entre ces points est mesurée horizontalement à compter du nu général des façades à partir desquelles se développe la zone d'implantation.

En outre, est incluse dans la zone d'implantation la *construction principale existante** à destination d'habitation.

Schéma normatif délimitant la zone d'implantation des extensions et annexes



Dans la zone d'implantation sont admises, dès lors qu'elles ne compromettent ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site :

- l'*extension** des constructions, dont l'*emprise au sol** est au plus égale à 20 % de celle de la construction ou partie de *construction existante** à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU-H et dont la surface de plancher est au plus égale à 30 % de celle de la construction ou partie de construction existante* à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU-H ;
- la construction d'*annexes**, à condition que leur *emprise au sol** cumulée est au plus égale à 30 m².

3.2 - Le traitement des espaces libres : aspects quantitatifs

Non réglementé.

3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

3.3.1 - Règle générale

Non réglementé.

3.3.2 - Règle applicable dans l'ensemble des STECAL

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, adapté à la nature de l'espace considéré et de son environnement naturel.

Les aires de stationnement en surface doivent être 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 4 places de stationnement. Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne et de qualité.

CHAPITRE 4 - LA QUALITÉ ARCHITECTURALE

4.1 - Insertion du projet

Cette zone regroupe les espaces à dominante naturelle ou situés dans un environnement naturel.

L'objectif est de préserver la dominante naturelle de ces espaces et les caractéristiques propres à chacun d'entre eux, tout en autorisant une gestion des *constructions existantes**, autres que celles liées à l'exploitation agricole, de prendre en compte les hameaux existants ainsi que les besoins en matière d'équipements d'intérêt collectifs et services publics.

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

Les toitures terrasses doivent être conçues sous forme de toitures végétalisées, d'insertion de panneaux solaires ou de toitures terrasses accessibles permettant un usage d'agrément. Une même toiture pourra prévoir plusieurs types d'usages. En cas de toiture à pans, l'installation de panneaux solaires est préconisée. Les panneaux solaires sont soit intégrés dans le pan de toiture, soit installés en surimposition dans le respect de la pente de la toiture.

4.2 - Pour les constructions à destination agricole et forestière

4.2.1 - Choix d'implantation d'une nouvelle construction

Le choix de la localisation de la construction sur le territoire de l'exploitation répond, tout à la fois, aux besoins fonctionnels de la construction au regard de sa nature et à la minoration de son impact visuel dans le grand paysage.

Le choix d'implantation de la construction sur le terrain est guidé, dans l'objectif d'une insertion discrète dans son environnement, par :

- la topographie du terrain pour limiter les mouvements de terrain ;
- la préservation des espaces arborés et des haies ;
- les mécanismes d'écoulement des eaux afin de préserver les sources, rus, systèmes de drainage et éviter les ravinements liés au ruissellement des eaux pluviales ;
- la prise en considération des constructions implantées sur le terrain pour créer une harmonie d'ensemble et ainsi mettre en valeur l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés existants.

4.2.2 - Extension de constructions existantes

L'*extension** des *constructions existantes** est conçue pour répondre au besoin fonctionnel lié à l'affectation de la construction, mais également pour obtenir une cohérence générale de l'ensemble bâti, sans exclure une architecture contemporaine.

4.2.3 - Choix des matériaux et des couleurs

Le choix des matériaux

Le choix et la qualité des matériaux sont en cohérence avec les caractéristiques végétales du site et aussi en adéquation avec la fonctionnalité de la construction.

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.

Le choix des couleurs

Le choix des couleurs doit être fait au regard du paysage dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel. En outre, une harmonisation des couleurs à l'échelle de la construction doit être respectée.

4.3 - Pour les extensions des constructions à destination d'habitation et les annexes

Les *extensions** des constructions existantes à destination d'habitation ainsi que l'édification d'annexes prévues dans la zone d'implantation définie au paragraphe 1.2.1 "h" ci-avant, sont conçues dans l'objectif d'une insertion discrète dans leur environnement :

- en respectant une cohérence de volumétrie et d'ordonnancement au regard des constructions existantes dans la zone d'implantation, sans pour autant faire obstacle à une architecture contemporaine ;
- en recherchant une valorisation de la qualité architecturale de la construction initiale ;