

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Règlement pièces écrites

Règlement zone UD3

Secteurs pavillonnaires en évolution modérée

> PLUI approuvé le 20 décembre 2019



GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE

PREAMBULE 4

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS, ACTIVITES ET INSTALLATIONS, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE 5

ARTICLE 1 - CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS INTERDITS5

- 1.1. CONSTRUCTIONS INTERDITES 5
- 1.2. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS 6
- 1.3. ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS INTERDITES 6

ARTICLE 2 - CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES 6

- 2.1. CONSTRUCTIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES 6
- 2.2. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES 7
- 2.3. ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES 8

ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE 9

- 3.1. MAINTIEN DE LA DIVERSITÉ COMMERCIALE 9
- 3.2. RÈGLES DIFFÉRENCIÉES ENTRE REZ-DE-CHAUSSÉE ET ÉTAGES SUPÉRIEURS 9
- 3.3. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITÉ SOCIALE 9

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES 10

ARTICLE 4 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS 10

- 4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 10
- 4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 11
- 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ .. 13
- 4.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 13
- 4.5. COEFFICIENT D’EMPRISE AU SOL MINIMUM ET HAUTEUR MINIMUM AU SEIN DES PÉRIMÈTRES D’INTENSIFICATION URBAINE 14
- 4.6. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS 14

ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 17

- 5.1. INSERTION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS DANS LEUR ENVIRONNEMENT 17
- 5.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES 17
- 5.3. CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES 19
- 5.4. PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PROTÉGER, À CONSERVER, À RESTAURER, À METTRE EN VALEUR OU À REQUALIFIER 21

ARTICLE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS, DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS21

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS	21
6.2. SURFACES VÉGÉTALISÉES OU PERMÉABLES	21
6.3. MAINTIEN OU REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES	22
6.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT	22
6.5. AMÉNAGEMENT D'EMPLACEMENTS SPÉCIFIQUES DÉDIÉS À LA COLLECTE DES DÉCHETS	22

CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX 23

ARTICLE 7 - STATIONNEMENT	23
7.1. STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS	23
7.2. STATIONNEMENT DES CYCLES	24
ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES	24
8.1. ACCÈS	24
8.2. VOIRIES	24
ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	24
9.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE	24
9.2. GESTION DES EAUX USÉES DOMESTIQUES	24
9.3. GESTION DES EAUX USÉES NON DOMESTIQUES	25
9.4. UTILISATION DU RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES	25
9.5. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES ET TÉLÉPHONIQUES	25
9.6. DÉPLOIEMENT DE LA FIBRE OPTIQUE	25
ARTICLE 10 - ENERGIE ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES	25

PREAMBULE

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

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

- les règles communes (en complément ou à défaut de règles particulières dans les zones),
- le lexique,
- le règlement des risques,
- le règlement du patrimoine.

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

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

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

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

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

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

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

1.1. Constructions interdites

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

Sont interdites :

Dans les secteurs UD3v, toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles qui sont autorisées dans ces secteurs à l'article 2.1.

Exploitation agricole et forestière :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole.
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière.

Habitation :

- Dans le secteur compris dans la zone de prescriptions de l'Institut Laue Langevin (ILL) figurant sur le document graphique B2 « Plan des risques anthropiques » : toutes les constructions destinées au logement et à l'hébergement (constructions nouvelles et extensions).

Commerce et activités de service

- Les constructions destinées à la restauration en secteur UD3f
- Les constructions destinées au commerce de gros.
- Les constructions destinées au cinéma.
- Dans le secteur compris dans la zone de prescriptions de l'Institut Laue Langevin (ILL) figurant sur le document graphique B2 « Plan des risques anthropiques », toutes les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique (constructions nouvelles et extensions).

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

- Les constructions destinées aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale dans le secteur compris dans la zone de prescriptions de l'Institut Laue Langevin (ILL) figurant sur le document graphique B2 « Plan des risques anthropiques ».

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées aux entrepôts.
- Les constructions destinées aux bureaux.
- Les constructions destinées aux centres de congrès et d'exposition.

1.2. Usages et affectations des sols interdits

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 1.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

Sont interdits :

- L'aménagement de terrains pour la pratique du camping
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les parcs d'attraction
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés
- L'aménagement de terrains pour la pratique du golf
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts de véhicules
- Les habitations légères de loisirs

Dans les secteurs UD3v tous les usages et affectations des sols sont interdits, à l'exception de ceux qui sont autorisés dans ces secteurs à l'article 2.2.

1.3. Activités et installations interdites

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 1.3 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

Sont interdites :

Dans les secteurs UD3v toutes les activités et installations sont interdites, à l'exception de celles qui sont autorisées dans ces secteurs à l'article 2.3.

ARTICLE 2 - CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Constructions soumises à des conditions particulières

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 2.1 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

Dans les secteurs « au sein desquels la constructibilité est soumise à des conditions spéciales en raison des nécessités de fonctionnement des services publics et de la préservation des ressources naturelles », identifiés au titre de l'article R.151-34 a) du Code de l'urbanisme par une trame sur le document graphique A « *Plan de zonage* », toutes les constructions qui ne sont pas interdites, sont autorisées à condition que les travaux d'assainissement, d'alimentation en eau potable et le cas échéant, de protection contre les risques, soient réalisés au préalable. Cette disposition ne concerne pas les extensions mesurées ni les réhabilitations de bâtiments, qui sont autorisées une seule fois à compter de l'approbation du PLUI.

• **Habitation :**

Dans les secteurs UD3v, **les constructions nouvelles destinées au logement** sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

• **Commerce et activités de service :**

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, sont autorisées sous réserve de satisfaire aux conditions cumulatives suivantes :

. Etre situées dans un espace de développement commercial, **ou** dans une centralité urbaine commerciale (CUC), délimités sur le document graphique C1 « *Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale* ».

. Ne pas générer de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

. Respecter la surface de vente maximale autorisée par le document graphique C1 « *Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale* ».

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC), une construction existante dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique C1 « *Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale* » peut être relocalisée en conservant la surface de vente acquise.

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC) et à condition qu'il s'agisse d'une CUC principale qui s'appuie sur le territoire de la ville centre (Grenoble), un établissement ou un regroupement commercial existant dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique C1 « *Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale* » :

. Bénéficie d'une possibilité d'extension de sa surface de vente à concurrence de 8000 m², une seule fois à compter de l'approbation du PLUi.

. Peut être relocalisé en conservant la surface de vente acquise.

En cas de regroupement commercial, (sauf cas mentionné plus haut), la surface de vente maximale totale autorisée ne doit pas excéder la surface de vente maximale autorisée pour l'artisanat et le commerce de détail définie par le document graphique C1 « *Plan de la mixité fonctionnelle et commerciale* ».

Les constructions destinées à la restauration sont autorisées dans la limite de 150 m² de surface de plancher sauf en secteur UD3f, où elles sont interdites.

Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique sont autorisées, dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

• **Equipements d'intérêt collectif et services publics :**

Les autres équipements recevant du public en secteur Ud3v à condition qu'ils soient nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

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

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

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous réserve de satisfaire au moins une des conditions suivantes :

- être nécessaires à l'édification des constructions autorisées dans la zone, y compris en secteur UD3v
- être nécessaires à l'exploitation de carrière et être situés au sein des secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol au titre de l'article R.151-34-2°, identifiés par une trame sur le document graphique A : « *Plan de zonage* ».

Les dépôts en plein air de matériaux ou de déchets sont autorisés sous réserve de satisfaire au moins une des conditions suivantes :

- être rendus invisibles depuis l'espace public et depuis les terrains adjacents.
- être nécessaires à l'exploitation de carrière et être situés au sein des secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol au titre de l'article R.151-34-2°, identifiés par une trame sur le document graphique A : « *Plan de zonage* ».

Dans les secteurs UD3v :

- **les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage**
- **les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs** sous réserve d'être nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

2.3. Activités et installations soumises à des conditions particulières

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 2.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

L'activité commerciale de détail et de proximité est autorisée sous réserve de répondre à l'une des conditions suivantes :

Au sein des centralités urbaines commerciales délimitées sur le document graphique C1 « *Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale* », sous réserve de respecter la surface de vente maximale autorisée par le document graphique ;

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC) :

- une activité commerciale de détail et de proximité existante dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique C1 « *Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale* » peut être relocalisée en conservant la surface de vente acquise ;
- à condition qu'il soit situé dans une CUC principale qui s'appuie sur le territoire de la ville centre (Grenoble), un établissement ou un regroupement commercial existant comprenant des activités commerciales de détail et de proximité, dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique C1 « *Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale* » :

. bénéficie d'une possibilité d'extension de sa surface de vente à concurrence de 8000 m², une seule fois à compter de l'approbation du PLUi

. peut être relocalisé en conservant la surface de vente acquise.

En dehors des centralités urbaines commerciales et sous réserve d'être situées dans un espace de développement commercial délimité sur le document graphique C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale », sont uniquement autorisées :

- les extensions de la surface de vente des constructions existantes accueillant une activité commerciale de détail et de proximité dans la limite de 400 m² de surface de vente totale (existant et projet) ;
- l'implantation d'une nouvelle activité commerciale de détail et de proximité, à condition qu'elle soit située à moins de 25m d'une construction en accueillant déjà une et dans la limite d'une surface de vente maximale de 400 m² par établissement.

En cas de regroupement commercial comportant des activités commerciales de détail et de proximité (sauf dans le cas mentionné plus haut), la surface de vente maximale autorisée pour l'ensemble de ces activités, définie par le document graphique C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale », est comptabilisée dans la surface de vente totale maximale totale définie à l'article 2.1.

Les carrières et installations nécessaires à l'exploitation des carrières et à la mise en valeur de ces ressources naturelles ainsi que les installations primaires de traitement de matériaux, sous réserve qu'elles soient situées au sein des secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol au titre de l'article R. 151-34-2°, identifiés par une trame sur le document graphique A « Plan de zonage ».

ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Maintien de la diversité commerciale

Se reporter aux règles de l'article 3.1 des règles communes (dans les dispositions générales).

3.2. Règles différenciées entre rez-de-chaussée et étages supérieurs

Se reporter aux règles de l'article 3.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

3.3. Dispositions en faveur de la mixité sociale

Se reporter aux règles de l'article 3.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 4 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 4 des règles communes (dans les dispositions générales).

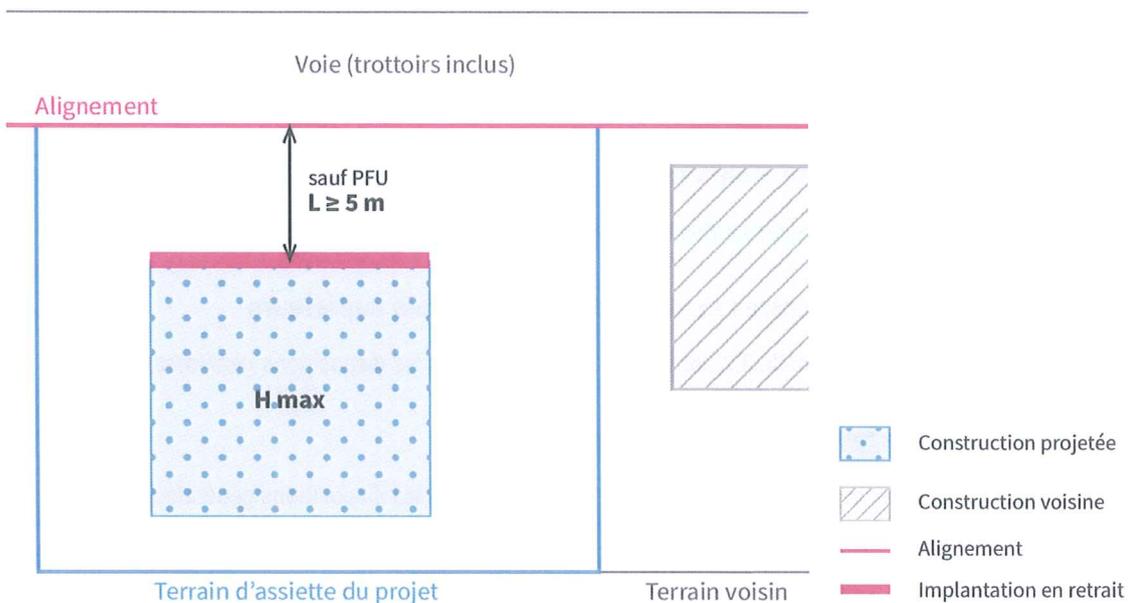
Dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR), comprenant notamment le centre ancien de Grenoble et la Bastille, il convient de s'assurer que le projet est conforme aux règles du site patrimonial remarquable (cf. Annexes, servitudes d'utilité publique, document 1C SPR de Grenoble).

4.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

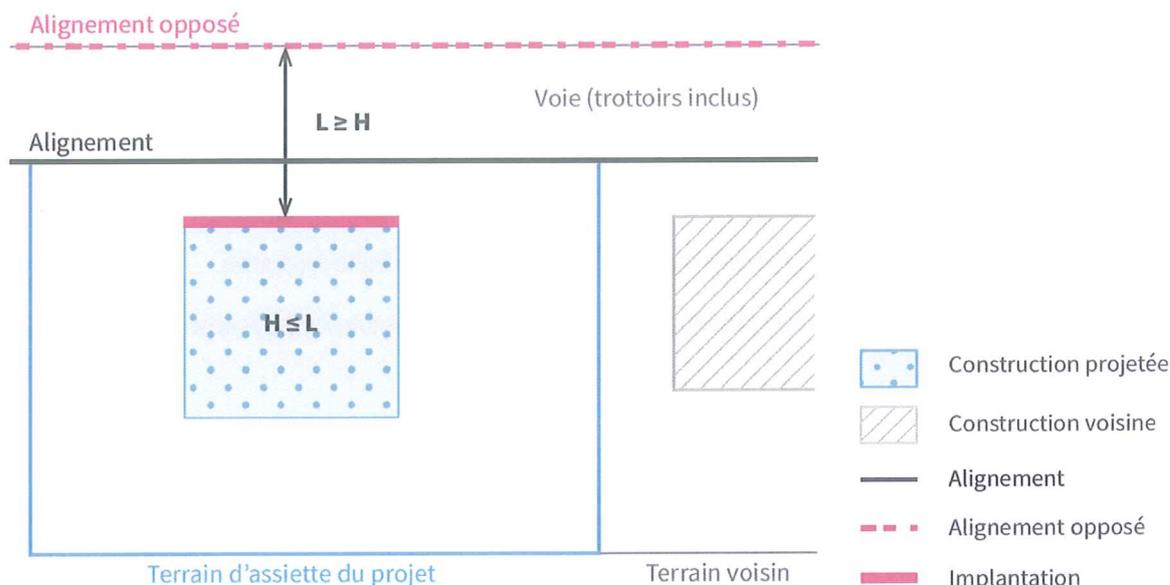
• Règles générales

Sauf indication contraire figurant sur le document graphique *D1 « Atlas des formes urbaines : implantations et emprises »*, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement ou la limite de fait.



(schéma illustratif)

Toutefois, en cas d'impossibilité technique résultant d'une forte pente du terrain d'assiette de la construction, au droit de la route d'accès, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement ou de la limite de fait opposés doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$).



(schéma illustratif)

• Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue par la règle générale peut être imposée dans les cas suivants :

- pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou végétal protégé et repéré sur le document graphique F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique » ;
- pour assurer la préservation ou la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins ;
- en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ou d'une profondeur inférieure à 15 m comptés à partir de l'alignement ...) ;
- pour assurer la conformité de la construction avec les prescriptions du règlement des risques (cf. Tome 1.2 du règlement).
- à condition d'être édifiées dans le prolongement d'un corps de bâtiment existant :
 - les constructions nouvelles et les extensions de constructions
 - les annexes.

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

4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

• Règle générale

1. Implantation en limite

Sauf dispositions contraires mentionnées sur le document graphique D1 « Atlas des formes urbaines : implantations et emprises », l'implantation des constructions sur limites séparatives est autorisée dans les cas suivants, à condition que cela permette de préserver la salubrité et l'éclaircissement des constructions voisines :

1.1 Sur une profondeur de 20 mètres comptés à partir de l'alignement ou de la limite de fait (bande d'implantation)

- Dans l'ensemble de la zone sauf en secteur UD3d :

s'il existe sur l'unité ou les unités foncière(s) voisine(s), au droit de la construction projetée :

- . un mur pignon dépourvu d'ouvertures implanté en limite ou à moins de 5 m de cette limite,
- . une construction principale implantée à plus de 5 m de la limite séparative,
- . ou s'il n'existe aucune construction sur l'unité ou les unités foncière(s) voisine(s), au droit de la construction projetée.

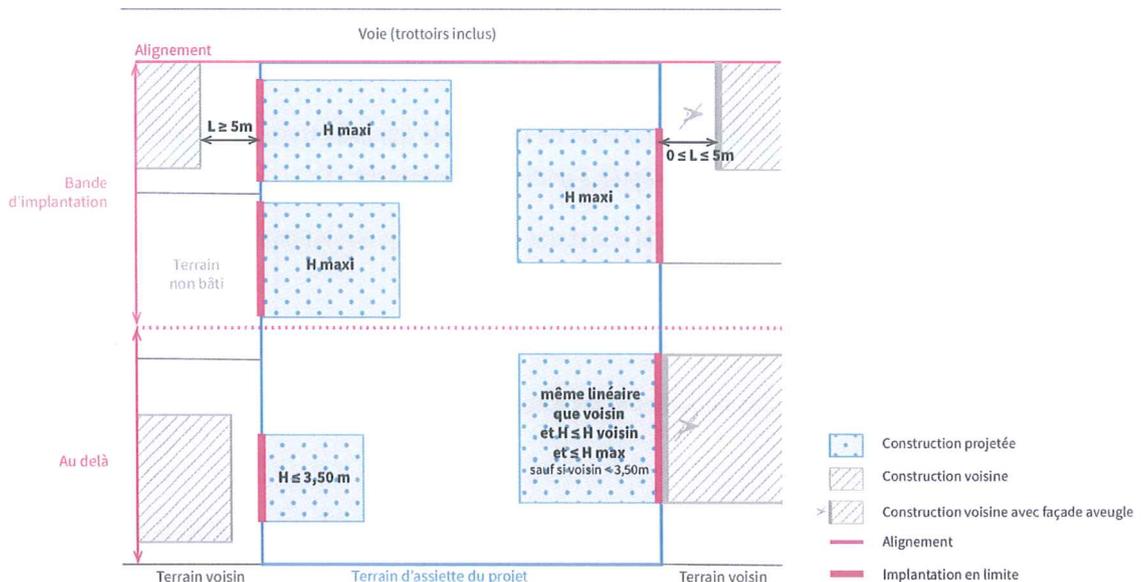
• En secteur UD3d :

L'implantation des constructions sur limites séparatives est autorisée si la construction peut s'adosser à une construction voisine.

1.2 Au-delà d'une profondeur de 20 mètres comptés à partir de l'alignement ou de la limite de fait (bande d'implantation) :

- s'il existe en limite séparative un mur pignon dépourvu d'ouvertures, la construction peut venir s'y adosser avec un linéaire sur limite inférieur ou égal à celui du pignon auquel elle s'adosse.

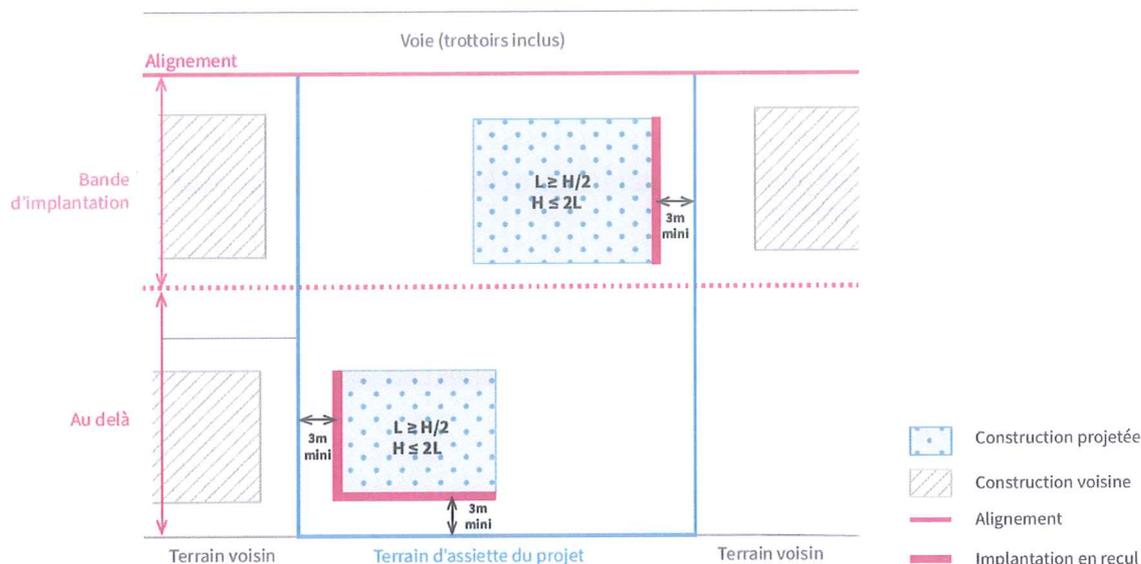
- si la hauteur de la construction projetée est inférieure ou égale à 3,50m.



(schéma illustratif)

2. Implantation en recul :

Dans les cas où la construction n'est pas implantée en limite, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



(schéma illustratif)

L'implantation en recul est obligatoire sur l'ensemble du terrain :

- Lorsqu'il existe sur l'unité foncière voisine, au droit de la construction projetée, une construction principale implantée à moins de 5m de la limite et comportant une ouverture orientée vers la limite,
- Lorsque la limite séparative située au droit de la construction projetée constitue également une limite de zone agricole ou naturelle (A ou N),

La réhabilitation de constructions dans le volume existant est autorisée quelle que soit leur implantation.

Dans la bande qui sépare la construction de la limite séparative, aucune construction ne peut être implantée en dehors des ouvrages techniques liés fonctionnellement à la construction principale (ascenseurs, escaliers de secours, rampe d'accès).

• Règles alternatives

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

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

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

4.4. Emprise au sol des constructions

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 4.4 des règles communes (dans les dispositions générales).

Dans l'ensemble de la zone sauf en secteur UD3d :

Sauf indication contraire figurant sur le document graphique *D1 « Atlas des formes urbaines : implantations et emprises »*, l'emprise au sol maximum des constructions est limitée à 25% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les constructions établies préalablement à l'approbation du PLUi et dont le coefficient d'emprise au sol dépasse la valeur mentionnée ci-dessus peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension à concurrence de 30 m² d'emprise au sol supplémentaire maximum par rapport à l'existant, une seule fois à compter de l'approbation du PLUi.

- En secteur UD3d

Sauf indication contraire mentionnée sur le document graphique D1 « Atlas des formes urbaines : implantations et emprises », l'emprise au sol maximum des constructions ne peut excéder 20 % de la superficie totale de l'unité foncière.

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

Les modalités d'application des règles figurant ci-dessous sont définies par l'article 4.5 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

Dans le secteur F1 des périmètres d'intensification urbaine il est imposé :

- Une hauteur minimum de 5,60 m
- Un coefficient d'emprise au sol de 15% minimum

Dans le secteur F2 des périmètres d'intensification urbaine il est imposé :

- Une hauteur minimum de 5,60 m
- Un coefficient d'emprise au sol de 20% minimum

4.6. Hauteur des constructions et des installations

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 4.6 des règles communes (dans les dispositions générales).

1. Hauteur maximale

• Règles générales

Sauf indication contraire figurant sur le document graphique D2 « Plan des formes urbaines : hauteurs » :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser :

Dans l'ensemble de la zone sauf en secteur UD3d

- 7 m à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère
- 10 m au faîtage

En secteur UD3d

- 6 m au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse
- 9 m au faîtage.

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des annexes est limitée à 3,50 m.

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

- La hauteur des installations posées au sol n'est pas réglementée sauf celle des ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique, des éoliennes, des antennes-relais de radiotéléphonie mobile et de leurs systèmes d'accroche, qui est limitée à 15m.

• **Règles alternatives**

- La hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt général et aux services publics n'est pas réglementée.

- Pour les toitures en pente :

. si la pente de toit est supérieure à 80%, la hauteur au faîtage peut être majorée d'un mètre ;

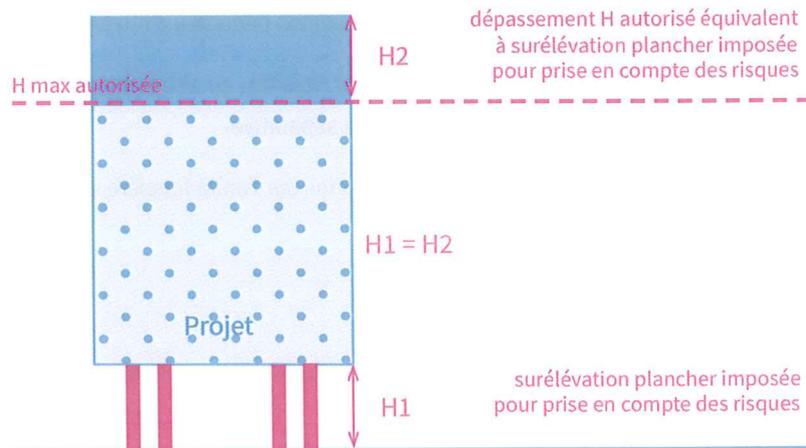
. si la pente de toit est supérieure à 100% la hauteur au faîtage peut être majorée de 2 m.

Dans tous les cas la hauteur à l'égout du toit définie dans les règles générales ne peut être majorée.

• **Règle alternative à la hauteur maxi pour la prise en compte des risques**

Lorsqu'une surélévation du plancher habitable est prescrite pour répondre à des enjeux de prévention des risques d'inondation, les hauteurs maximales mentionnées dans la règle générale peuvent être augmentées à concurrence de ce qui est imposé par la réglementation sur les risques.

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



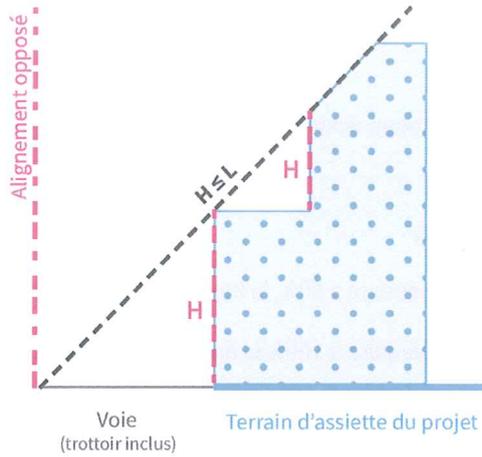
(schéma illustratif)

2. Hauteur par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions contraires mentionnées sur le document graphique D2 « Atlas des formes urbaines : hauteurs »,

- lorsque la construction est implantée avec un recul de 5 m par rapport à l'alignement ou la limite de fait, elle peut atteindre la hauteur maximale définie au point 1 ;

- lorsque la construction n'est pas implantée avec un recul de 5 m par rapport à l'alignement ou la limite de fait, la différence d'altitude entre tout point de la construction projetée et le point le bas et le plus proche de l'alignement ou de la limite de fait opposés, ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$).



(schéma illustratif)

3. Hauteur par rapport aux limites séparatives

3.1 Hauteur en limite séparative :

3.1.1 Sur une profondeur de 20 mètres comptés à partir de l'alignement ou de la limite de fait, la hauteur de la construction projetée peut atteindre en limite la hauteur maximum définie au point 1 :

Dans l'ensemble de la zone sauf en secteur UD3d :

- en cas d'adossement à un mur pignon dépourvu d'ouvertures implanté en limite ou à moins de 5 m de la limite,
- s'il existe sur l'unité foncière voisine, au droit de la construction projetée, une construction principale implantée à plus de 5 m de la limite séparative,
- ou s'il n'existe aucune construction sur l'unité foncière voisine, au droit de la construction projetée.

En secteur UD3d :

- en cas d'adossement à une construction voisine, la hauteur maximum est celle définie au point 1.

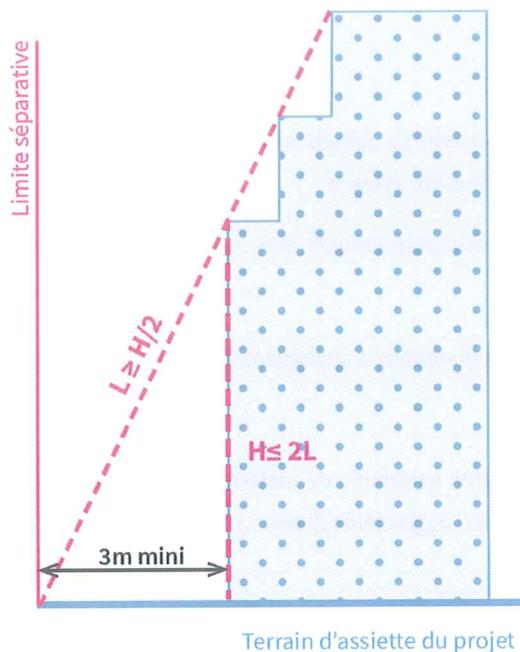
3.1.2 Au-delà de la profondeur de 20 mètres comptés à partir de l'alignement ou limite de fait

Sauf en cas d'adossement, la hauteur des constructions implantées sur limite doit être inférieure ou égale à 3,50m.

En cas d'adossement, la hauteur de la construction projetée peut atteindre celle du bâtiment auquel elle s'adosse, dans la limite de la hauteur maximum définie au point 1. Toutefois, si la hauteur du bâtiment auquel la construction projetée s'adosse est inférieure à 3,50m, la hauteur de la construction projetée peut atteindre 3,50m.

3.2 Hauteur en cas d'implantation en retrait des limites séparatives :

La hauteur des constructions implantées en retrait des limites séparatives ne doit pas excéder 2 fois la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction projetée et le point le bas et le plus proche de la limite séparative ($H \leq 2L$), dans la limite de la hauteur maximum définie au point 1.



(schéma illustratif)

Cette règle s'applique systématiquement :

- Lorsqu'il existe sur l'unité foncière voisine, au droit de la construction projetée, une construction principale implantée à moins de 5m de la limite et comportant une ouverture orientée vers la limite,
- Lorsque la limite séparative située au droit de la construction projetée constitue également une limite de zone agricole ou naturelle (A ou N).

4. Règles alternatives

Des dispositions autres que celles prévues par la règle générale peuvent être imposées :

- pour la réhabilitation d'une construction dans la limite du volume existant.

ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1. Insertion des constructions et des installations dans leur environnement

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 5.1 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

Les annexes isolées sont autorisées dans la limite de 2 annexes (existant et projet compris).

Le faîtage des nouvelles constructions doit être implanté perpendiculairement ou parallèlement aux courbes de niveau du terrain, ou à la voirie, sauf impossibilité à démontrer.

En cas de réalisation de toiture terrasse, cette prescription s'applique au corps de bâtiment dans son ensemble.

5.2. Caractéristiques architecturales des façades et toitures

En complément des règles figurant ci-dessous, se reporter aux dispositions de l'article 5.2 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

• Volumétrie / Architecture

Ne sont pas admis :

- Les pastiches et l'adjonction de détails se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions ou imitant l'architecture d'une autre époque.
- les volumes complexes ou à pans coupés, ainsi que les ajouts volumétriques multiples.

• Aspect des matériaux

Les règles concernant les matériaux s'appliquent à toutes les constructions ainsi qu'aux clôtures.

Est interdit :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (parpaings, briques creuses, agglomérés divers...).

• Toitures

Toitures terrasses

Les toitures terrasses sont autorisées à condition :

- qu'au moins 50% de la surface de la toiture soit végétalisée, sauf impossibilité technique liée à l'installation d'équipements utilisant l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, capteurs pour production d'eau chaude sanitaire etc...), nécessitant plus de 50% de la surface de la toiture.
- que les garde-corps des toitures terrasses soient intégrés au couronnement de la toiture.
- que leur conception permette d'éviter la stagnation des eaux pluviales.

Ces conditions sont cumulatives.

Les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné, notamment en ce qui concerne les éléments constitutifs du couronnement du bâtiment.

Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, les textures et les teintes des matériaux existants sur le bâtiment ou dominants dans l'environnement.

Ils sont choisis en référence aux nuanciers des communes lorsqu'ils existent.

Les toitures en bardeau d'asphalte, en matière plastique, en plaques de tôle ondulée sont interdites.

En cas de restauration, les matériaux employés doivent être adaptés à la pente du toit et présenter un aspect en harmonie avec les matériaux existants sur le bâtiment ou dans l'environnement proche.

Toiture à pans

Les caractéristiques des toitures à pans (matériaux, aspect, pente, passées) doivent être choisies en compatibilité avec les prescriptions de *l'OAP Paysage et biodiversité*.

Les toitures à pente inversée ou à une pente sont interdites sauf si la toiture prolonge celle d'un bâtiment existant, ou s'adosse à un mur de clôture.

La pente de toit doit être de 35 % minimum.

Les passées de toiture sont obligatoires dans la mesure où elles préexistent ou participent à une cohérence d'ensemble.

• Les éléments techniques, antennes, panneaux solaires...

Les ouvrages indispensables au fonctionnement de la construction avec émergence et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilations, les climatiseurs, les installations et les locaux techniques liés à la sécurité, à l'accessibilité (escaliers, ascenseurs...) et aux différents réseaux (lignes haute tension, antennes) ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables, doivent être regroupés et faire l'objet de la meilleure intégration possible de façon à ce que leur impact visuel depuis l'espace public soit minimisé.

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) posés en toiture doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture en proportion et en hauteur notamment.

Les édicules et gaines sont interdits en saillie des façades donnant sur l'espace public.

L'implantation des antennes d'émission ou de réception, de leurs accessoires d'exploitation et de maintenance et de leurs équipements techniques doit être assurée en recherchant la meilleure intégration possible au regard de l'architecture du bâtiment et des vues depuis l'espace public.

5.3. Caractéristiques des clôtures

La clôture n'est pas obligatoire ; toutefois, l'édification d'une clôture est soumise aux règles suivantes :

• Règles générales

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces. Elles peuvent être composées par des haies végétales, murs, murets, murs bahut et dispositifs à claire voie (claustras...).

Leur aspect doit être choisi en fonction du contexte environnant et en compatibilité avec les orientations des OAP *Risques et résilience* et *Paysage et biodiversité*.

Les murs existants peuvent être restaurés dans la limite de leur hauteur d'origine.

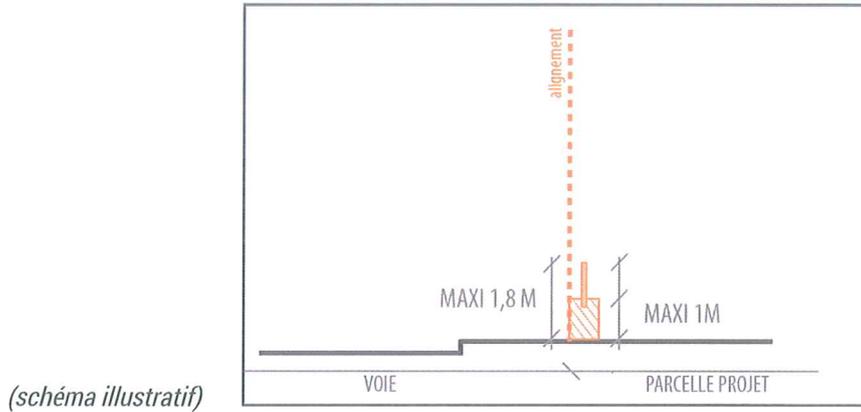
Sont interdits :

- les clôtures composées de palissades, de brise-vent opaques ou d'une association de matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce ou majoritairement d'espèces persistantes (thuyas, lauriers...) ;
- l'emploi de matériaux tels que décrits au chapitre *Aspect des Matériaux* (cf art. 5.2 des règlements de zones) ;
- dans les secteurs en zone de montagne, les clôtures composées de résineux (pins, sapins, épicéas et autres espèces apparentées), pour éviter les ombres et le verglas.

Dans les espaces construits en continu, les clôtures doivent contribuer à assurer la continuité du bâti.

Côté rue et en limite de domaine public :

La hauteur de la clôture ou du mur est limitée 1,80 m. Lorsque la clôture est constituée par un muret de pierre ou de béton, surmonté d'une clôture ajourée, de préférence doublée de plantations d'essences locales et variées, la hauteur du muret ne doit pas excéder 1 mètre.



(schéma illustratif)

Les portillons et portails doivent être constitués de matériaux en harmonie avec ceux de la clôture ou du mur de clôture. Leur hauteur, limitée à 1,80 m, peut exceptionnellement être augmentée si le projet s'insère dans un mur ancien d'une hauteur supérieure, s'il s'agit de remplacer un dispositif existant ou s'il participe à la mise en valeur de la monumentalité d'une entrée existante.

En limite séparative :

Les clôtures doivent être réalisées avec des dispositifs pour partie perméables à la base, pour faciliter le passage de la petite faune ; leur hauteur est limitée à 2 m.

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

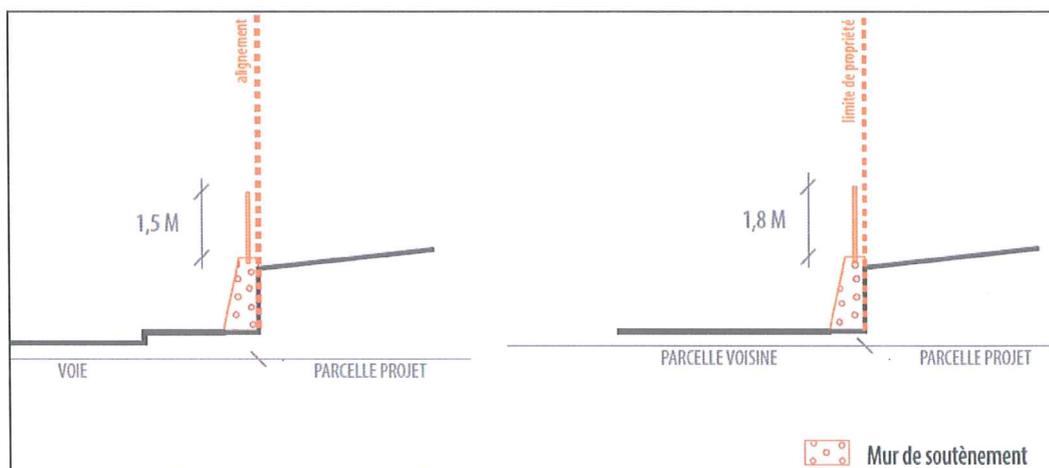
Murs de soutènement :

Les murs de soutènement doivent être réalisés en pierre appareillée, en béton structuré avec motifs ou reliefs ; les enrochements sont interdits.

Lorsqu'une clôture est réalisée sur un mur de soutènement, la hauteur du mur de soutènement n'est pas comprise dans le calcul de la hauteur de la clôture.

Par rapport au niveau du point haut du mur de soutènement, la clôture ne peut toutefois pas excéder :

- 1,5 m en limite du domaine public
- 1,8 m en limite séparative.



(schéma illustratif)

• Règles alternatives

Des dispositions autres que celles prévues par les règles générales peuvent être imposées :

- pour les équipements d'intérêt général et les services publics ;
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables ;
- pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou végétal protégé et repéré sur le document graphique F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique » ;
- lorsque des dispositifs spécifiques doivent être mis en place pour garantir la sécurité publique ou éviter un trouble pour le voisinage :
 - soit en raison de l'activité exercée sur le terrain,
 - soit du fait de fortes nuisances sonores générées par le trafic automobile ou ferroviaire, c'est-à-dire dans les secteurs affectés par les voies classées en catégorie 1 et 2 par RFF (Réseau ferré de France) dans l'atlas des nuisances sonores (cf. Annexe 3-c).

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

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

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

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

Les bouteilles de gaz, les citernes et les aires de stockage, à l'air libre, de toute nature, doivent être masquées par une haie végétale compacte ou au moyen de tout autre dispositif (tels que murs ou panneaux à claire-voie) permettant d'occulter la vue directe sur ces espaces depuis le domaine public et les terrains adjacents.

6.2. Surfaces végétalisées ou perméables

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 6.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

• **Ratios d'espaces végétalisés ou perméables et de pleine terre applicables** (sauf indication contraire figurant sur le document graphique D1 *Atlas des formes urbaines - implantations et emprises*) :

- Au moins 60% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces de pleine terre.

• **Espaces de compostage**

Toute opération d'ensemble comportant des habitations, doit comprendre un ou plusieurs espaces dédiés au compostage, intégrés à l'espace de pleine terre lorsque celui-ci est supérieur à 15% de la surface de l'opération. Ces espaces de compostage peuvent être collectifs ou intégrés à chaque lot issu de l'opération.

6.3. Maintien ou remise en état des continuités écologiques

Se reporter aux dispositions de l'article 6.3 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

6.4. Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Se reporter aux dispositions de l'article 6.4 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

6.5. Aménagement d'emplacements spécifiques dédiés à la collecte des déchets

Se reporter aux dispositions de l'article 6.5 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 - STATIONNEMENT

7.1. Stationnement des véhicules motorisés

7.1.1. Principales caractéristiques des aires de stationnement

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 7.1.1 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

Pour les constructions à usage d'habitation, l'aménagement d'au moins une place couverte par tranche de 3 places réalisées est exigé.

7.1.2. Nombre de places à réaliser

Se reporter aux dispositions de l'article 7.1.2 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

7.1.3. Dispositions particulières

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 7.1.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

• Changements de destination et constructions existantes

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées pour la totalité de la surface de plancher concernée par le changement de destination ;
- s'il n'y a pas changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de surface de plancher créée.

• Aménagement de places de stationnement pour les visiteurs

Dans les secteurs S4 et S6 du zonage stationnement défini sur le document graphique H « Atlas du stationnement », les constructions destinées à l'habitat et comportant 3 logements et plus, doivent intégrer la réalisation d'une place visiteur pour 3 logements.

• Aires de livraisons

Pour les projets de construction neuve, la réalisation d'aires de livraison est imposée en fonction des critères de taille suivants :

Destination (sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone)		Obligations
Artisanat et commerce de détail	< 1 000 m ² SP	Pas d'obligation
Restauration, commerce de gros, industrie, entrepôts, centres de congrès et d'exposition, Bureaux,	≥ 1 000 m ² SP	Prise en compte du besoin de livraisons généré par l'opération et mise en œuvre des mesures nécessaires pour limiter leur impact sur le bon fonctionnement de l'espace public.
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	≥ 4 000 m ² SP	Réalisation d'au moins 1 aire de livraison
Autres destinations		Pas d'obligation

Dans le cas de réalisation d'aires de stationnement, ces aires doivent avoir une surface minimale de 7m par 3m.

7.2. Stationnement des cycles

7.2.1. Principales caractéristiques des aires de stationnement

Se reporter aux dispositions de l'article 7.2.1 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

7.2.2. Nombre de places à réaliser

Se reporter aux dispositions de l'article 7.2.2 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

7.2.3. Dispositions particulières

Se reporter aux dispositions de l'article 7.2.3 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

8.1. Accès

Se reporter aux dispositions de l'article 8.1 des règles communes (dans les dispositions générales).

8.2. Voiries

Se reporter aux dispositions de l'article 8.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9.1. Alimentation en eau potable

Se reporter aux dispositions de l'article 9.1 des règles communes (dans les dispositions générales).

9.2. Gestion des eaux usées domestiques

Se reporter aux dispositions de l'article 9.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

9.3. Gestion des eaux usées non domestiques

Se reporter aux dispositions de l'article 9.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

9.4. Utilisation du réseau d'eaux pluviales

Se reporter aux dispositions de l'article 9.4 des règles communes (dans les dispositions générales).

9.5. Réseaux électriques et téléphoniques

Se reporter aux dispositions de l'article 9.5 des règles communes (dans les dispositions générales).

9.6. Déploiement de la fibre optique

Se reporter aux dispositions de l'article 9.6 des règles communes (dans les dispositions générales).

ARTICLE 10 - ENERGIE ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

Se reporter aux dispositions de l'article 10 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

