

Plan Local d'Urbanisme - Romans-sur-Isère

Règlement écrit

Partie I du règlement écrit

Version soumise à **Approbation**
Délibération du conseil municipal du **23 mars 2023**

Le règlement du PLU se compose de trois parties :

Partie I : dispositions communes à l'ensemble des zones du PLU

Partie II : règlement des zones

Partie III :

- **les documents graphiques du règlement ;**
- **les prescriptions d'urbanisme réglementaires ;**
- **les dispositions réglementaires des éléments bâtis patrimoniaux.**

SOMMAIRE

Sommaire	3
Préambule	7
Chapitre 0 - Chapitre préliminaire – Modalités d’application du plan	7
0.1 - Champ d’application du PLU.....	7
0.1.1 - Les dispositions du PLU s’imposent aux constructions, aménagements, installations et travaux exécutés sur le territoire	7
0.1.2 - L’application des dispositions du PLU peuvent faire l’objet d’adaptations mineures.....	8
0.1.3 - L’application des dispositions du PLU peuvent faire l’objet de dérogations.....	8
0.2 - Nomenclature des zones et des secteurs de zones définis par les documents graphiques du règlement.....	10
0.3 - Règles applicables aux destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités	13
0.3.1 - Objet et champ d'application de la partie I du règlement du PLU	13
0.3.2 - Articulation entre les parties I, II et III du règlement	13
0.3.3 - Obligations juridiques découlant des orientations d’aménagement et de programmation (OAP), du règlement écrit et graphique, et des servitudes d’utilité publique	14
0.4 - Articulation du règlement du PLU avec le règlement national d’urbanisme	15
0.4.1 - Le règlement national d’urbanisme	15
Chapitre 1 - Destination des constructions, usage et affectation des sols et natures d’activités	16
1.1 - Les fonctions urbaines.....	16
1.1.1 - Définitions, champ d’application et modalités de calcul	16
1.1.1.1 Annexe	16
1.1.1.2 Construction	16
1.1.1.3 Construction existante	16
1.1.1.4 Construction à destination agricole/unité d'exploitation	16
1.1.1.5 Destination des constructions.....	16
1.1.1.6 Extension d’une construction existante	18
1.1.2 - Outils réglementaires graphiques	19
1.1.2.1 La mixité des fonctions urbaines	19
1.1.2.2 La diversité de l'offre dans l'habitat	21
1.1.2.3 L’évolution des constructions en zone agricole, naturelle ou forestière	22
1.2 - La gestion territoriale des destinations et de la constructibilité	23
1.2.1 - Appréciation des règles du PLU au terrain ou au lot issus de division, y compris dans les opérations d’ensemble.....	23
1.2.1.1 Règle générale	23
1.2.2 - Opération d'ensemble	23
1.2.2.1 Définition	23
1.2.3 - Règles particulières selon la nature du projet.....	24
1.2.3.1 Reconstruction	24
1.2.3.2 Restauration d’un bâtiment dont il reste les murs porteurs.....	24
1.2.3.3 Sas d’entrée d’immeuble, cages d’escalier ou d’ascenseur	24

1.3 - La lutte contre les risques et les nuisances	25
1.3.1 - Risque sismique et risque de retrait-gonflement des sols argileux.....	25
1.3.2 - Risque incendie de forêt.....	25
1.3.3 - Risque de mouvements de terrain	26
1.3.4 - Risque inondation.....	26
1.3.4.1 Risque inondation lié aux débordements de la Savasse.....	26
1.3.4.2 Risque inondation lié aux débordements du Chalon	27
1.3.4.3 Risque inondation lié aux débordements de la Joyeuse	27
1.3.4.4 Risque inondation lié aux débordements de l'Isère	27
1.3.4.5 Modalités de prise en compte réglementaire du risque inondation de la Savasse.....	28
1.3.4.6 Représentation graphique.....	28
1.3.4.7 Dispositions applicables aux différents secteurs de la zone inondable.....	28
1.3.4.8 Dispositions applicables dans la zone rouge R (secteurs R1, R2, R3)	29
1.3.4.9 Dispositions applicables à la zone bleue B (secteurs B et Bh)	31
1.3.4.10 Dispositions concernant les thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins.....	34
1.3.5 - Risques technologiques	34
1.3.5.1 Définition	34
1.3.5.2 Risque nucléaire	35
1.3.5.3 Risque lié à la présence d'installations classées pour la protection de l'environnement	37
1.3.5.4 Risque de pollution des sols	40
1.3.5.5 Canalisations de transport de matières dangereuses	42
1.3.5.6 Risque d'exposition au plomb	43
1.3.5.7 Ouvrages du réseau public de transport d'électricité	43
1.3.6 - Retrait des constructions par rapport à la voie ferrée	43
Chapitre 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères... 44	
2.1 - Morphologie et implantation des constructions..... 44	
2.1.1 - Différenciation de la constructibilité dans le terrain (BCP et BCS)	44
2.1.1.1 Définition	44
2.1.1.2 La bande de constructibilité principale (BCP).....	44
2.1.1.3 La bande de constructibilité secondaire (BCS)	45
2.1.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées .46	
2.1.2.1 Définitions	46
2.1.2.2 Modalités de calcul du retrait par rapport à la limite de référence	47
2.1.2.3 Retrait vis-à-vis des routes départementales	48
2.1.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	49
2.1.3.1 Définitions	49
2.1.3.2 Modalités de calcul et champ d'application du retrait par rapport aux limites séparatives	50
2.1.4 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	51
2.1.4.1 Définitions	51
2.1.4.2 Modalités de calcul et champ d'application de la distance entre deux constructions.....	52
2.1.5 - Emprise au sol des constructions	53
2.1.5.1 Définitions	53
2.1.5.2 Modalités de calcul et champ d'application de l'emprise au sol	53
2.1.6 - Hauteur des constructions	54
2.1.6.1 Définition de la hauteur des constructions	54
2.1.6.2 Hauteur de façade des constructions.....	54
2.1.6.3 Niveaux de constructions	57

2.1.6.4 Toiture et attique	58
2.1.6.5 Hauteur totale des constructions	60
2.1.7 - Outils réglementaires graphiques	60
2.1.7.1 Marge de recul	60
2.2 - Qualité urbaine et architecturale	61
2.2.1 - Définitions	61
2.2.1.1 Élément bâti patrimonial	61
2.2.1.2 Baie	61
2.2.1.3 Balcon	61
2.2.1.4 Césure	62
2.2.1.5 Façade d'une construction et nu général de la façade	62
2.2.1.6 Linéaire de façade	62
2.2.2 - Règle générale	62
2.2.2.1 Élément bâti patrimonial	62
2.2.2.2 Césure	63
2.2.2.3 Insertion urbaine et paysagère du projet	64
2.2.2.4 Aspect extérieur des constructions	65
2.2.2.5 Abord des constructions – traitement des clôtures	68
2.2.2.6 Terrains aménagés en vue de résidences d'habitat ou de loisirs	70
2.2.2.7 Transition campagne/ville	70
2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions	71
2.3.1 - Définitions, champ d'application et modalités de calcul	71
2.3.1.1 Coefficient de pleine terre	71
2.3.1.2 Pleine terre	71
2.3.1.3 Espaces libres non bâtis	72
2.3.2 - Outils réglementaires graphiques	72
2.3.2.1 Espaces boisés classés (EBC)	72
2.3.2.2 Ripisylves	72
2.3.2.3 Eléments de continuité écologique et trame verte et bleue	73
2.3.2.4 Espace végétalisé à valoriser (EVV)	74
2.3.2.5 Arbres remarquables et Arbres-gîtes	75
2.4 - Déplacements et stationnement	76
2.4.1 - Accès et voirie	76
2.4.1.1 Définitions, champ d'application et modalités de calcul	76
2.4.1.2 Règles	77
2.4.2 - Outils réglementaires graphiques	80
2.4.2.1 Débouché de voirie	80
2.4.2.2 Emplacements réservés pour voirie	80
2.4.2.3 Localisations préférentielles pour voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts	80
2.4.3 - Stationnement	81
2.4.3.1 Définitions, champ d'application	81
2.4.3.2 Modalités de calcul	81
2.4.3.3 Règle générale	82
2.4.3.4 Modalités de réalisation du stationnement des véhicules motorisés ou des vélos.	82
2.4.3.5 Règles particulières	84

Chapitre 3 - Equipements et réseaux	85
3.1 - Equipements (outil réglementaire graphique)	85
3.1.1 - Emplacement réservé pour ouvrage public et installation d'intérêt général.....	85
3.1.2 - Localisations préférentielles pour équipement.....	85
3.2 - Réseaux.....	85
3.2.1 - Eau potable.....	85
3.2.2 - Défense extérieure contre l'incendie	86
3.2.2.1 Définitions	86
3.2.2.2 Règles	86
3.2.3 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	86
3.3 - Assainissement.....	87
3.3.1 - Définitions	87
3.3.1.1 Eaux usées domestiques	87
3.3.1.2 Eaux usées assimilées aux eaux domestiques	87
3.3.1.3 Eaux usées autres que domestiques	87
3.3.1.4 Impossibilité technique de raccordement.....	87
3.3.1.5 Zonage d'assainissement.....	87
3.3.2 - Règle générale	88
3.3.2.1 Eaux usées domestiques	88
3.3.2.2 Eaux autres que domestiques	88
3.3.2.3 Eaux de source.....	88
3.3.2.4 Eaux des piscines privées non ouvertes au public.....	88
3.4 - Eaux pluviales.....	89
3.4.1 - Définitions	89
3.4.1.1 Les eaux pluviales	89
3.4.1.2 Trop-plein d'eaux pluviales.....	89
3.4.2 - Règle générale	89
3.5 - Collecte des déchets.....	90
Liste des principales définitions.....	91

PREAMBULE

Les dispositions de la partie I du règlement s'appliquent à toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Leur consultation est nécessaire à la bonne instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme.

Chapitre 0 - CHAPITRE PRÉLIMINAIRE – MODALITÉS D'APPLICATION DU PLAN

0.1 - Champ d'application du PLU

Le présent PLU s'applique sur l'intégralité du territoire de la commune de Romans-sur-Isère.

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

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).

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

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

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

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

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 et dans les limites fixées par les articles L152-4 et L-152-5 du Code de l'Urbanisme, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme.

Article L152-4 :

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.

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

Article L152-5 :

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.

0.2 - Nomenclature des zones et des secteurs de zones définis par les documents graphiques du règlement

Le règlement de chacune de ces zones figure dans la partie II du règlement.

Les zones mixtes et résidentielles		
UA Zone de centralité urbaine au caractère historique et patrimonial fortement marqués <i>concerne les 3 premières zones couvertes par le périmètre du Site Patrimonial Remarquable</i>	UAp1	Centre historique médiéval dense, qui regroupe toutes les fonctions des centres urbains. Constitué d'îlots très occupés par le bâti et présentant un front urbain continu le long des voies.
	UAp2	Secteur du Plateau, en continuité du centre historique, plus ouvert mais possédant des caractéristiques proches.
	UAp2e	Secteur d'extension du centre, à fort potentiel de renouvellement urbain, marqué par une morphologie hétérogène.
	UAp3	Secteur relatif à la cité jardin Jules Nadi.
UB Zone péricentrale mixte à dominante résidentielle, marquée par une forte végétalisation	UB1	Zone composite à fort potentiel de renouvellement urbain et proche du centre et des axes forts de transports en commun, avec une présence de nature arborée relativement forte.
	UB1e	Secteur relatif à l'opération de rénovation urbaine du « quartier Est ».
	UB2	Zone composite, à dominante d'habitat individuel ancien mais englobant des opérations d'habitat collectif, très « ouverte » avec une forte présence de la nature.
UC Zone périphérique à dominante résidentielle	UC1	Zone à dominante résidentielle, pouvant accueillir des formes urbaines diversifiées : maisons individuelles, logements intermédiaires et petits collectifs
	UC2	Zone à dominante pavillonnaire, où est recherché une forte végétalisation
	UC2g	Zone destinée à l'accueil des gens du voyage

Les zones d'activités économiques		
UI Zone d'activités économiques	UI	Zone d'activités économiques à caractère majoritairement industriel
	UIa	Zone d'activités économiques à fort enjeu de renouvellement urbain
	UIc	Zone à dominante commerciale
	UIt	Secteur à dominante industrielle inséré dans le tissu urbain

Les zones spécifiques		
UE Zone d'équipements d'intérêt collectif et de services publics	UE	Zone d'accueil d'équipements d'intérêt collectif
UR Zone de grand projet du quartier de Rochegude	UR	Zone de grands projets à fort potentiel de renouvellement urbain principalement dédiée à des activités économiques denses

Les zones à urbaniser		
1AU Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation sous conditions	1AUB3 1AUC2	Zone destinée à recevoir des recompositions ou des extensions urbaines dans le respect du règlement et des OAP
2AU Zone à urbaniser dont la constructibilité est différée	2AUB 2AUI	Zone destinée à l'urbanisation mais dont les réseaux et équipements sont insuffisants pour desservir l'urbanisation projetée

Les zones agricoles		
A Zone agricole	A	Zone agricole
	Ai	Zone agricole sensible d'un point de vue écologique couverte par le site Natura 2000
	As1	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL), permettant la construction (extension des habitations existantes, annexes aux habitations) sur les tènements occupés par des habitations sans lien avec l'activité agricole et sur les habitations dépendant des sièges d'exploitation.

Les zones naturelles et forestières		
N Zone naturelle et forestière	N	Zone naturelle et forestière
	Ni	Zone naturelle et forestière sensible d'un point de vue écologique couverte par le site Natura 2000
	Np	Zone naturelle dédiée au projet de restructuration de la STEP où les parcs photovoltaïques sont autorisés

0.3 - Règles applicables aux destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités

0.3.1 - Objet et champ d'application de la partie I du règlement du PLU

La présente partie I du règlement comporte les dispositions réglementaires écrites applicables à l'intégralité du territoire couvert par le PLU, et donc à l'ensemble de ses zones et secteurs.

Elle s'applique, cumulativement avec les dispositions réglementaires applicables à chaque zone du plan (parties II et III du règlement), aux destinations des constructions, aux usages et affectations des sols et aux activités.

La présente partie I du règlement regroupe :

- des définitions des termes employés dans le règlement écrit, ainsi que les modalités de calcul de certaines règles ;
- des outils réglementaires graphiques fixant des règles d'urbanisme applicables dans la totalité des zones et secteurs du PLU ;
- des règles applicables dans la totalité des zones du PLU, qui ne sont pas reproduites dans le règlement de chaque zone.

Sauf disposition explicite contraire, les éléments graphiques ou figuratifs compris dans la partie écrite du règlement (partie I et partie II) constituent des illustrations dépourvues de caractère contraignant. Ils ne présentent donc pas de valeur réglementaire.

0.3.2 - Articulation entre les parties I, II et III du règlement

En règle générale les parties I, II et III du règlement s'appliquent de façon cumulative ou complémentaire. Toutefois, en cas de dispositions, de même nature, différentes entre :

- celles de la partie I et celles de la partie II, ce sont ces dernières qui sont applicables ;
- celles de la partie I et celles de la partie III, ce sont ces dernières qui sont applicables ;
- celles de la partie II et celles de la partie III, ce sont ces dernières qui sont applicables.

0.3.3 - Obligations juridiques découlant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), du règlement écrit et graphique, et des servitudes d'utilité publique

Les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement écrit et les documents graphiques du règlement, ainsi que les servitudes d'utilité publique, s'appliquent de manière cumulative aux destinations des constructions, aux usages et affectations des sols, et aux activités, qui sont, à la fois :

- conformes aux dispositions écrites et aux documents graphiques du règlement du PLU ;
- conformes aux servitudes d'utilité publique figurant dans les annexes du dossier de PLU, ainsi que celles instituées depuis moins d'un an ;
- compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation

Lorsque les dispositions du règlement du PLU entrent en contradiction avec des servitudes d'utilité publiques, ces dernières s'appliquent en priorité.

0.4 - Articulation du règlement du PLU avec le règlement national d'urbanisme

0.4.1 - Le règlement national d'urbanisme

Le règlement national d'urbanisme (RNU) s'applique, en sus des dispositions du PLU, aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable, ainsi qu'aux autres utilisations du sol. Il comprend, pour le territoire de Romans-sur-Isère :

- les articles L. 111-1 à L. 111-25 du Code de l'urbanisme, à l'exception toutefois des articles L. 111-3 à L. 111-5 et de l'article L. 111-22 dudit code ;
- les articles R. 111-1 à R. 111-51 du Code de l'urbanisme, à l'exception toutefois des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R.111-28 à R. 111-30 dudit code.

En conséquence, s'appliquent cumulativement avec les dispositions du PLU de Romans-sur-Isère les articles suivants du Code de l'urbanisme :

- R. 111-1 (relatif au champ d'application du RNU) ;
- R. 111-2 (relatif à la sécurité et à la salubrité publique) ;
- R. 111-4 (relatif à la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques) ;
- R. 111-21 et R 111-22 (relatifs à la densité des constructions et à la surface de plancher des constructions) ;
- R. 111-23 et R 111-24 (relatifs aux performances environnementales et énergétiques),
- R. 111-25 (relatif à la réalisation d'aires de stationnement) ;
- R. 111-26 (relatif aux préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'environnement) ;
- R. 111-27 (relatif à la préservation du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, et à la conservation des perspectives monumentales).
Les dispositions de l'article R. 111-27 ne sont pas applicables dans le Site Patrimonial Remarquable - SPR (ancienne Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine - AVAP).
- R. 111-31 à R. 111-50 (relatifs au camping, à l'aménagement des parcs résidentiels de loisirs, à l'implantation des habitations légères de loisirs et à l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes) ;
- R. 111-51 (relatif aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs).

Chapitre 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE ET AFFECTATION DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1 - Les fonctions urbaines

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

1.1.1.1 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. Elle n'est pas accolée à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans accès direct depuis cette dernière. Exemples (liste non exhaustive) : garage, abris de jardin, piscine, local vélos, atelier...

1.1.1.2 Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

1.1.1.3 Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

1.1.1.4 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.

1.1.1.5 Destination des constructions

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

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

Destinations R.151-27	Sous-destinations R.151-28	Définitions et contenu des sous-destinations Arrêtés du 10 novembre 2016 et du 31 janvier 2020 (R. 151-29)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées au logement du matériel, des animaux, des récoltes.
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage de bois, de véhicules, de machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement	Constructions destinées au : - logement principal - logement secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Il s'agit notamment des maisons individuelles et immeubles collectifs.
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service notamment : - les maisons de retraite - les résidences universitaires - les foyers de travailleurs - les résidences autonomie.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle Constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de service et accessoirement la présentation de biens.
	Hôtels	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.
	Autre hébergement touristique	Constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	Etablissement de spectacles cinématographiques au sens de l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Elles peuvent être fermées au public ou ne recevoir qu'un accueil limité du public. Il s'agit notamment de constructions. - de l'Etat - 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	Equipements 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	Equipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive et notamment : - les stades - les gymnases - les piscines ouvertes au public
	Autres équipements recevant du public	Equipements 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 secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à : - l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire - l'activité industrielle du secteur secondaire - constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie La sous-destination recouvre notamment les activités de production, construction, réparation, susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises.
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

1.1.1.6 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.

1.1.2 - Outils réglementaires graphiques

1.1.2.1 La mixité des fonctions urbaines

1.1.2.1.1. Le linéaire commerce et activités de service

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 et une sous-destination déterminées.

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 ou locaux techniques.

a. Linéaire A

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 ou sous-destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail
- Equipements d'intérêt collectif et services publics.

b. Linéaire AR

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 ou sous-destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Equipements d'intérêt collectif et services publics.

c. Linéaire ARH

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 ou sous-destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Hôtels
- Equipements d'intérêt collectif et services publics.

d. Linéaire ARHC

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 ou sous-destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Hôtels
- Cinéma
- Equipements d'intérêt collectif et services publics.

e. 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 suivantes :

- Commerce et activités de service
- Equipements d'intérêt collectif et services publics.

1.1.2.2 La diversité de l'offre dans l'habitat

1.1.2.2.1. Nomenclature des programmes d'habitat selon leur financement

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

a. Les logements ou hébergements libres

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

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

1.1.2.2.2. 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 de logements (dans une ou plusieurs constructions) supérieur à un seuil défini par le PLU, un pourcentage minimum de la surface de plancher de ce programme est destiné à des catégories de logements déterminées selon la nomenclature définie ci-avant.

Le tableau figurant en partie III du règlement écrit définit :

- le seuil à partir duquel cette servitude d'urbanisme s'applique ;
- la ou les catégories de logements 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, lotissements, ...) et de constructions nouvelles.

Le Secteur de mixité sociale est mis en œuvre :

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

1.1.2.3 L'évolution des constructions en zone agricole, naturelle ou forestière

1.1.2.3.1. *Changement de destination en zone agricole, naturelle ou forestière*

En zone agricole, naturelle ou forestière, est autorisé, en application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, le changement de destination des bâtiments identifiés dans les documents graphiques du règlement.

1.1.2.3.2. *Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal)*

En zone agricole, naturelle ou forestière, sont autorisés, en application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal) identifiés dans les documents graphiques du règlement. La partie III du règlement détaille les implantations possibles ainsi que les règles particulières pour chacun de ces secteurs. La règle écrite figurant en partie III se substitue à toute règle écrite de même nature prévue dans la présente partie II du règlement.

1.2 - La gestion territoriale des destinations et de la constructibilité

1.2.1 - Appréciation des règles du PLU au terrain ou au lot issus de division, y compris dans les opérations d'ensemble

1.2.1.1 Règle générale

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, il indique que la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme s'appliquent à l'échelle du projet et non pas lot par lot, sauf si le règlement du Plan local d'urbanisme s'y oppose.

En conséquence, le présent règlement du PLU s'oppose à l'application de cette possibilité sur l'ensemble du territoire de Romans-sur-Isère. L'application des règles du présent document s'impose donc à chaque terrain, qu'il soit ou non inclus dans une opération d'ensemble.

Cependant, les règles relatives à la mixité sociale (secteur de mixité sociale - SMS) sont mutualisées et s'appliquent à l'échelle des opérations d'ensemble.

1.2.2 - Opération d'ensemble

1.2.2.1 Définition

Une opération d'ensemble désigne, au sens du présent règlement, toute opération d'aménagement portant sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, ayant pour finalité la réalisation d'un ensemble de constructions.

Constituent notamment des opérations d'ensemble :

- Un lotissement,
- Un permis de construire valant division,
- Une zone d'aménagement concerté.

Une zone à urbaniser de type « 1AU » ne peut être ouverte à l'urbanisation que par la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

1.2.3 - Règles particulières selon la nature du projet

1.2.3.1 Reconstruction

Conformément à l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans, sans tenir compte de toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

1.2.3.2 Restauration d'un bâtiment dont il reste les murs porteurs

Conformément à l'article L.111-23 du Code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article [L. 111-11](#), lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

1.2.3.3 Sas d'entrée d'immeuble, cages d'escalier ou d'ascenseur

Sans tenir compte de toute disposition contraire du règlement du PLU, est admise dans l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du PLU, l'édification de cages d'escalier, d'ascenseur, de sas d'entrée d'immeuble ou d'accès pour les personnes à mobilité réduite, liée à la sécurité, à la mise en conformité ou à l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Des prescriptions particulières peuvent toutefois être imposées afin que ces installations ne portent pas atteinte à la composition des cours, des espaces libres du terrain et des façades des constructions.

1.3 - La lutte contre les risques et les nuisances

Le territoire de la commune de Romans est confronté à des risques et nuisances de différentes natures. Les risques naturels concernent l'inondation, la sismicité, le retrait-gonflement des sols argileux, les mouvements de terrains et les feux de forêt. Les risques et nuisances d'origine technologique portent sur les installations nucléaires de base (INB), les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), les sites et sols pollués et installations de stockage de déchets, les canalisations de transport de matières dangereuses, les carrières, le risque d'exposition au plomb, et l'exposition aux champs électromagnétiques.

Le PLU prend en compte ces risques et nuisances, selon les modalités précisées au présent chapitre.

1.3.1 - Risque sismique et risque de retrait-gonflement des sols argileux

Risque sismique :

La commune est classée en zone de sismicité modérée (zone 3) au regard du zonage sismique défini par décret n°2010-1255 en date du 22 octobre 2010. La prise en compte du risque passe uniquement par la mise en œuvre des règles de construction parasismique, dont l'application relève de la responsabilité des maîtres d'œuvres et maîtres d'ouvrages. Elle n'induit pas de contrainte d'urbanisme.

Risque de retrait-gonflement des sols argileux :

Le territoire de la commune de Romans-sur-Isère est concerné par des zones de susceptibilité faible en ce qui concerne le retrait-gonflement des sols argileux. La prise en compte de ce risque n'entraîne pas de contrainte d'urbanisme, mais passe par la mise en œuvre de règles constructives, détaillées sur le site gouvernemental www.georisques.gouv.fr.

1.3.2 - Risque incendie de forêt

Les dispositions du plan départemental de protection des forêts contre les incendies 2017-2026 approuvé par arrêté préfectoral du 20 mars 2018 s'appliquent sur la commune.

Un risque est identifié pour la commune de Romans-sur-Isère.

Les dispositions du plan départemental et de l'arrêté préfectoral de 2013 n'entraînent pas de restriction en matière d'urbanisation ni d'obligation réglementaire prévue par le code de l'urbanisme.

Il est néanmoins rappelé que s'appliquent au territoire de la commune les articles L.111-13 et R111-5 du Code de l'urbanisme.

1.3.3 - Risque de mouvements de terrain

Les sites ayant connus des éboulements, affaissements ponctuels ou érosion des berges sont couverts par les périmètres d'inondabilité, faisant par ailleurs l'objet de mesures de restrictions de l'urbanisation en raison du risque inondation. Un seul site ayant connu un éboulement est situé au cœur du centre historique. Les informations connues ne permettent cependant pas d'engager des mesures de restriction de l'urbanisation dans ce secteur, au vu de son occupation actuelle.

1.3.4 - Risque inondation

Sur la commune de Romans-sur-Isère, le risque inondation est lié à la présence de quatre cours d'eau : le Chalon, la Joyeuse, la Savasse et l'Isère.

1.3.4.1 Risque inondation lié aux débordements de la Savasse

La commune est soumise au risque d'inondation engendré par les débordements de la Savasse. Ces inondations sont provoquées par des crues de type torrentiel avec une montée des eaux rapides et une durée de submersion assez courte. La source de connaissance actuelle est l'étude hydraulique réalisée en 2012.

Des travaux de stockage et de transfert de crue vers l'Isère ont été réalisés par un chenal parallèle à la déviation Ouest de Romans, et couvrent les communes de Romans-sur-Isère, Mours-Saint-Eusèbe et Peyrins afin de maîtriser les crues dévastatrices de la Savasse sur la commune de Romans-sur-Isère.

La gestion et la surveillance en fonctionnement de ce système de protection contre les inondations sont actuellement assurées par Valence Romans Agglo dans le cadre de la compétence Gestion des Milieux Aquatiques Prévention Inondation (GEMAPI). Ces aménagements sont autorisés par l'arrêté préfectoral complémentaire N°2012 016-0011 en date du 16 janvier 2012.

Toutefois, les récentes évolutions réglementaires sur la prévention des inondations et la gestion des digues et ouvrages hydrauliques ont conduit l'Agglo à réaliser en 2021 un « dossier d'autorisation initiale de régularisation » comprenant une actualisation des études hydrauliques et hydrologiques, un diagnostic approfondi des ouvrages composant le système de protection ainsi qu'une étude de danger analysant les performances structurelles et les défaillances possibles. Celui-ci est en cours d'instruction par les services de la DREAL et de la DDT.

Un arrêté préfectoral de classement complémentaire précisera la classe des ouvrages du système selon le nouveau système de classement, le niveau de protection garantie pour chaque composante du système de protection par le gestionnaire, à savoir l'Agglo, les zones protégées par ces ouvrages et leurs populations, les modalités de gestion, d'entretien et de surveillance en fonctionnement de ces aménagements.

1.3.4.2 Risque inondation lié aux débordements du Chalon

La connaissance des zones inondables du Chalon provient de l'étude Céric Horizons de janvier 1992 (cartographie de la crue centennale). Cette source de connaissance permet uniquement de définir l'emprise des zones inondables sans réelle qualification de l'aléa.

En l'absence d'enjeu constaté, il est défini au règlement graphique une unique zone rouge inconstructible, soumise à un règlement correspondant à la catégorie de risque R3.

1.3.4.3 Risque inondation lié aux débordements de la Joyeuse

La connaissance des zones inondables la plus récente provient d'une étude hydraulique réalisée par Hydrétudes en 2014.

L'agglomération a défini un important programme de travaux de prévention des crues de la Joyeuse qui ne s'achèveront donc probablement pas avant l'approbation du PLU. Après leur réalisation, le risque d'inondation sur l'Est de la commune proviendra uniquement d'un dysfonctionnement de l'aménagement hydraulique, ce qui permettra de considérer le risque connu résiduel et de lever la plupart des contraintes d'urbanisme. Or un tel règlement ne peut être actuellement intégré au PLU, les travaux n'étant pas achevés.

Dans ce contexte, l'emprise de la zone inondable est reportée au document graphique du règlement. Toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme concernant cette emprise feront l'objet de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme au cas par cas.

Cette application du Code de l'Urbanisme sera transitoire et durera le temps de la réalisation des travaux de prévention des crues de la Joyeuse.

1.3.4.4 Risque inondation lié aux débordements de l'Isère

La connaissance des zones inondables provient de la cartographie du TRI (territoires à risques importants d'inondation). Malgré des informations peu fiables, l'enveloppe de la crue moyenne constitue une indication à intégrer aux réflexions sur l'implantation de bâtiments structurants ou particulièrement vulnérables aux crues. Ainsi, pour ce cours d'eau, seule l'enveloppe de la crue moyenne est intégrée au document graphique du règlement. Toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme concernant cette emprise feront l'objet de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme au cas par cas, après consultation des services de l'Etat.

1.3.4.5 Modalités de prise en compte réglementaire du risque inondation de la Savasse et de la Joyeuse

Le croisement de l'aléa et des enjeux permet de définir les règles d'urbanisme applicables aux territoires touchés par les inondations.

Les modalités de croisement, appliquées à la commune de Romans, sont synthétisées dans le tableau ci-dessous.

	Zone peu ou pas urbanisée	Autres zones urbanisées	Centre urbain
Fort	R1	Sans objet	Bh
Moyen	R2	Sans objet	Bh
Faible	R3	B	Bh
Bande de sécurité digue	R1	Sans objet	Sans objet

La méthode permet de définir deux types de zones :

- La zone rouge, dénommée R, inconstructible. Elle est divisée en trois secteurs R1, R2 et R3, en fonction du niveau et de la nature de l'aléa.
- La zone bleue, dénommée B, constructible avec prescriptions. Elle est divisée en deux secteurs B et Bh en fonction de la nature des enjeux exposés.

1.3.4.6 Représentation graphique

Les différents secteurs inondables figurent au document graphique du règlement, sous forme de trame ou d'aplats de couleur. Leurs intitulés sont reportés en légende.

1.3.4.7 Dispositions applicables aux différents secteurs de la zone inondable

Dans tous les secteurs délimités aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique représentant le champ d'inondation, sont strictement interdits :

- la création de bâtiments nécessaires à la gestion de crise, notamment ceux nécessaires à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public,
- la création de sous-sol,
- la création ou l'extension d'aires de camping, le stationnement de caravanes.

1.3.4.8 Dispositions applicables dans la zone rouge R (secteurs R1, R2, R3)

Ces dispositions s'appliquent en complémentarité du règlement de zone en partie II du règlement. Seules les constructions, usages des sols et natures d'activités, autorisés ou non interdits dans ces deux parties du règlement sont autorisés.

Dans les secteurs R1, R2 et R3, du champ d'inondation, toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles énumérées ci-dessous et à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets.

Peuvent être autorisés en secteurs R1, R2, R3 :

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants.
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite,
- L'extension au sol des constructions à usage :
 - d'habitation aux conditions suivantes :
 - sans création de nouveau logement,
 - l'emprise au sol ne dépassera pas 20m²,
 - l'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable.
 - professionnel (artisanal, agricole et industriel), nécessaires au maintien de l'activité économique existante aux conditions suivantes :
 - l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise),
 - le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible.
 - d'ERP (Etablissement Recevant du Public) quel que soit la catégorie ou le type aux conditions suivantes :
 - l'extension ne peut excéder 10% de l'emprise au sol initiale,
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - elle ne doit pas conduire à une augmentation de la population accueillie.
- La surélévation des constructions existantes à usage :
 - d'habitation, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
 - professionnelle (artisanal, agricole et industriel), sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque,
 - d'ERP quel que soit la catégorie ou le type, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sans augmentation de population ni augmentation de la valeur des biens exposés aux risques.

- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.
- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20m².
- Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront disposés hors d'eau.
- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20m².
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs), sans constructions annexes, hormis les sanitaires. Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, etc.) seront ancrés au sol.
- Les carrières autorisées au titre de la législation sur les installations classées, comprenant des sites d'extraction et des installations de traitement et de stockage dont l'impact n'aggrave aucune situation en termes de risques.
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe-line, éoliennes, etc.) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

Peuvent être autorisés uniquement en secteur R3 :

- La création de bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière existante, autres que les bâtiments d'habitations ou ceux destinés à l'élevage, si aucune autre solution alternative n'est raisonnablement envisageable ailleurs.
- Le changement de destination des locaux au-dessus de la cote de référence pour l'aménagement de locaux liés et nécessaires à l'activité agricole. Si le changement de destination conduit à créer ou à étendre un ERP lié à l'activité agricole, seuls les ERP de 5ème catégorie hors R, U et J seront autorisés.

Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- Fixer, hormis pour les bâtiments à usage agricole destinés au stockage en secteur R3, la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc.) au-dessus de la cote de référence.
- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20m².
- Placer les équipements et réseaux sensibles à l'eau et les coffrets d'alimentation à une cote supérieure à la cote de référence. Le tableau de distribution électrique sera conçu de façon à pouvoir couper facilement l'électricité dans le niveau inondable sans la couper dans les niveaux supérieurs.
- Stocker les produits polluants ou dangereux à une cote supérieure à la cote de référence.
- Arrimer les citernes qui ne sont pas implantées au-dessus de la cote de référence à un massif de béton servant de lest. Les citernes enterrées seront lestées et ancrées. Les orifices non étanches et événements seront positionnés au-dessus de la cote de référence.

La cote de référence dans la zone rouge est fixée à :

- 2,30m pour le secteur R1 (la hauteur de 2,30m correspond à la hauteur d'un premier étage, cela ne signifie pas que dans ces secteurs la hauteur d'eau atteint 2,30m),
- 1,20m pour le secteur R2,
- 0,70m pour le secteur R3.

1.3.4.9 Dispositions applicables à la zone bleue B (secteurs B et Bh)

Ces dispositions s'appliquent en complémentarité du règlement de zone en partie II du règlement. Seules les constructions, usages des sols et natures d'activités, autorisés ou non interdits dans ces deux parties du règlement sont autorisés.

Dans les secteurs B et Bh du champ d'inondation, toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles énumérées ci-dessous à condition qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets.

Peuvent être autorisés en secteurs B et Bh :

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- La création de constructions à usage :
 - d'habitation,

- d'ERP de 4ème ou 5ème catégorie, hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J,
- professionnel (artisanal, agricole hors élevages et industriel).
- L'extension au sol des constructions à usage :
 - d'habitation,
 - professionnel (artisanal, agricole et industriel),
 - d'ERP classés en 4ème et 5ème catégories hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J
 - d'ERP classés en 1ère, 2ème, 3ème catégories, quel que soit le type et d'ERP classés en 4ème et 5ème catégorie de type R, U (recevant plus de 20 personnes) et J aux conditions suivantes :
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation sensible de la population accueillie.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.
- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20m².
- La création de piscines. Les équipements techniques ne doivent pas être vulnérables aux crues (blocs intégrés, coffret étanche, etc.) ou ils doivent être installés au-dessus de la cote de référence, dans un bâtiment existant ou un local technique n'excédant pas 6 m².
- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20m².
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs). Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, etc.) seront ancrés au sol.
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipeline, éoliennes, etc.) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.

- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- La création de parkings et aires de stationnement ouverts au public en zone urbaine, si aucune implantation alternative, en dehors de la zone inondable, n'est possible. Ces aménagements devront faire l'objet d'un plan de gestion particulier en période de crue, afin de garantir la sécurité des usagers et des véhicules, qui devra être intégré au Plan Communal de Sauvegarde.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

Peuvent être autorisés uniquement en secteur Bh :

- Le changement de destination et d'usage des locaux existants au-dessous de la cote de référence, à la date d'approbation du présent PLU, pour la création de commerce sans hébergement dans la mesure où ils disposent d'un accès depuis l'intérieur à un niveau refuge situé à 0,20 m au-dessus de la cote de référence, suffisamment dimensionné pour y accueillir la totalité des personnes reçues. Le stockage de produit polluant ou dangereux est interdit au-dessous de la cote de référence.

Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc.) au-dessus de la cote de référence soit à :
 - 0,70m pour le secteur B,
 - 168,60m NGF pour le secteur Bh.
- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré et vidangeable.
- Placer les équipements et réseaux sensibles à l'eau, les coffrets d'alimentation à une cote supérieure à la cote de référence. Le tableau de distribution électrique sera conçu de façon à pouvoir couper facilement l'électricité dans le niveau inondable sans la couper dans les niveaux supérieurs.
- Stocker les produits polluants ou dangereux à une cote supérieure à la cote de référence.
- Arrimer les citernes qui ne sont pas implantées au-dessus de la cote de référence à un massif de béton servant de lest. Les citernes enterrées seront lestées et ancrées. Les orifices non étanches et événements seront positionnés au-dessus de la cote de référence.

1.3.4.10 Dispositions concernant les thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins

Ces cours d'eau figurent au document graphique du règlement, sous l'intitulé « thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins ».

Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravins (pour limiter les risques liés à l'érosion des berges) :

- Les nouvelles constructions sont interdites, en dehors des annexes dont la surface sera limitée à 20m².
- L'extension des constructions existante est autorisée, dans la limite de 20 m². Dans ce cas, la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locale.
- Une étude géotechnique est nécessaire pour tout projet de construction et d'extension.

Cette bande de 20 mètres est réduite à 5 mètres sur une partie du tronçon du canal de la Martinette. Le document graphique du règlement précise ce tronçon.

Toutefois, ces règles d'implantation ne s'imposent pas aux constructions, travaux ou ouvrages à destination d'équipements publics ou services publics liés à la présence des cours d'eau. Ces derniers prennent en compte les impératifs d'écoulement des eaux.

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

1.3.5 - Risques technologiques

1.3.5.1 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.

1.3.5.2 Risque nucléaire

INSTALLATIONS NUCLEAIRES EXPLOITEES PAR LA SOCIETE AREVA NP

La commune de Romans est concernée par le risque nucléaire en raison de la présence de l'entreprise AREVA spécialisée dans la fabrication de combustibles nucléaires.

Cette installation est soumise à la réglementation des installations classées nucléaires de base.

Les risques d'accidents liés à l'installation nucléaire de base

La cartographie de la zone des dangers immédiats du site AREVA NP de Romans-sur-Isère définit 3 périmètres :

- L'enveloppe des effets chimiques létaux (SEL)
- L'enveloppe des effets chimiques (seuil des effets irréversibles)
- L'enveloppe des effets radiologiques 10mSv

La zone de dangers immédiats autour de l'installation nucléaire de base nécessite des mesures de maîtrise d'urbanisation. La nature des projets ne doit pas remettre en cause la mise à l'abri en cas d'accident nucléaire et ne pas augmenter significativement le nombre de personnes exposées.

Ces trois périmètres sont reportés aux documents graphiques par une trame spécifique.

Dans la zone enveloppe des effets chimiques létaux, toutes les constructions et installations sont interdites, à l'exception des projets de l'exploitant.

Dans la zone enveloppe effets chimiques et la zone enveloppe effets radiologiques, sont interdites, y compris lorsque les dispositions de la partie II du règlement les autorisent :

- les constructions ou extensions destinées à l'hébergement hôtelier
- les constructions et installations de loisirs :
- les aires de sport et de loisirs et leurs équipements et aires de stationnement connexes
- les projets de plein air, les terrains de camping, de caravanning et les constructions légères
- les parcs de stationnement
- les constructions destinées à un service public ou d'intérêt collectif

Dans la zone enveloppe effets chimiques et la zone enveloppe effets radiologiques, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des dispositions de la partie II du règlement :

- les constructions à usage d'habitation liées aux fonctions de gardiennage et de surveillance ;
- les travaux d'entretien sur les bâtiments existants (ravalement de façade, changement de toiture, etc.), sans augmentation de la surface de plancher ;
- les constructions à usage de bureaux, artisanal ou industriel sous réserve d'un dimensionnement adapté pour la mise à l'abri et l'évacuation rapide de l'ensemble de ses occupants pour les deux premiers cas et une mise à l'arrêt rapide en sécurité des installations pour le second cas.
- le changement de destination d'un bâtiment existant en logement dans la limite d'un seul logement par bâtiment ou un ERP de 5ème catégorie dans la limite d'une capacité de 20 personnes ;
- la construction au cas par cas d'ERP de 5ème catégorie avec une capacité maximale de 20 clients pour les commerces et de 20 bénéficiaires pour les services.

Les ERP de 5ème catégorie suivants sont interdits :

- de type J : structures d'accueil pour personnes âgées, personnes handicapées ;
- de type O : hôtels, pensions de famille ;
- de type P : salles de danse, salles de jeux ;
- de type R : établissements d'éveil (maternelle, crèche, etc.) ou autres avec locaux réservés au sommeil ;
- de type U : établissements de soin (avec ou sans hébergement)
- de type GA : gares accessibles au public ;
- de type PA : établissements de plein air.

1.3.5.3 Risque lié à la présence d'installations classées pour la protection de l'environnement

Quarante-cinq établissements visés par la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, sont implantés sur le territoire de la commune de Romans-sur-Isère :

- Trois sites soumis à autorisation avec servitudes (AS) également nommés « Seveso seuil haut » :
 - COURBIS SYNTHÈSE autorisé par arrêté préfectoral du 1^{er} septembre 2011,
 - EXSTO SA autorisé par arrêté préfectoral du 6 septembre 2019.
 - COVESTRO Elastomères autorisé par arrêté préfectoral du 21 août 2017,
- Huit sites soumis à autorisation (A) :
 - DELIFRANCE autorisé par arrêté préfectoral du 12 janvier 2021,
 - NEGOMETAL autorisé par arrêté préfectoral du 30 octobre 2019,
 - Société Romane de la Chaussure autorisée par arrêté préfectoral du 26 mars 2014,
 - Tanneries ROUX autorisées par arrêté préfectoral 16 février 2012,
 - Veolia Eau – Compagnie générale des eaux autorisé par arrêté préfectoral du 13 mai 2019.
 - Carbec autorisé par arrêté préfectoral du 30 juin 2021,
 - Refuge des Bérauds autorisé par arrêté préfectoral du 17 juillet 2008,
 - PANAVI.
- Sept établissements soumis au régime de l'enregistrement
- Vingt-sept établissements soumis à d'autres régimes

Deux plans de prévention des risques technologiques (PPRT) ont été élaborés autour des deux établissements classés « Seveso seuil haut » et sont désormais approuvés :

- **PPRT COURBIS** approuvé par arrêté préfectoral n° 2012334-0026 du 29 novembre 2012 :
 - L'établissement COURBIS SYNTHÈSE, situé 14, rue Marie Curie et fabricant de pièces en polyuréthane et en vulkolla est concerné par un périmètre de maîtrise de l'urbanisation lié au stockage de matières premières dont la MOCA. Une cartographie des zones concernées par les aléas correspondant aux effets thermiques et toxiques au sol et en hauteur a été établie.
 - Il fait d'autre part l'objet d'un PPRT prescrit par arrêté préfectoral le 4 Juin 2010 et approuvé le 29 Novembre 2012.

- Les prescriptions du PPRT doivent être respectées dans son périmètre, lequel fait l'objet d'un report au document graphique du PLU. Il convient de se reporter aux annexes du PLU pour une bonne information sur les contraintes d'urbanisation liées à ce PPRT.
- **PPRT EXSTO (ex-Baulé)** approuvé par arrêté préfectoral n° 2013165-0017 du 14 juin 2013 :
 - L'établissement EXSTO (ex-Baulé), situé 55, avenue de la Déportation est fabricant de polyuréthane et de pièces de polyuréthane. Il est concerné par un périmètre de maîtrise de l'urbanisation lié au stockage de matières premières dont la MOCA.
 - Il fait d'autre part l'objet d'un PPRT prescrit par arrêté préfectoral le 20 janvier 2011 et approuvé le 14 juin 2013.
 - Les prescriptions du PPRT doivent être respectées dans son périmètre, lequel fait l'objet d'un report au document graphique du PLU. Il convient de se reporter aux annexes du PLU pour une bonne information sur les contraintes d'urbanisation liées à ce PPRT.

Ces plans de prévention ont valeur de servitudes d'utilité publique (SUP) et doivent être pris en compte comme tels dans le PLU.

Parmi les autres établissements ICPE de la commune, figurent les établissements suivants, pour lesquels des études de danger ont révélé la nécessité d'inscrire un périmètre de restriction de l'urbanisation, reporté au document graphique du règlement du PLU :

- **Coopératives Drômoises de céréales « rue Jacquard »**

La commune de Romans est concernée par l'existence de silos de stockage de céréales. Les calculs des risques ont conduit à déterminer une zone de protection autour de l'établissement concerné. Elle est repérée dans les documents graphiques par une trame spécifique.

Les prescriptions suivantes, applicables à toute demande d'utilisation du sol dans la zone concernée, devront être respectées :

- « Il n'y aura pas d'augmentation du nombre de personnes présentes par de nouvelles constructions. En particulier, la zone délimitée n'aura pas vocation à la construction, l'extension notable ou l'installation d'autres locaux habités ou occupés par des tiers, à la construction d'immeubles de grande hauteur, aux établissements recevant du public, aux terrains de camping ou de stationnement des caravanes, aux voies de circulation nouvelles autres que celles nécessaires à la desserte ou à l'exploitation des installations industrielles. ».

Par ailleurs, il est rappelé que devront être respectées les distances prévues par l'arrêté ministériel du 29/03/04 relatif à la prévention des risques présentés par les silos de céréales, de grains, de produits alimentaires ou de tout autre produit organique dégageant des poussières inflammables.

- **Délifrance (ex-Appétit de France) « rue Nicolas Appert »**

La commune de Romans est concernée par une installation classée pour l'Environnement (ICPE) sous la dénomination SAS Appétit de France produisant des viennoiseries surgelées avec installation de réfrigération à l'ammoniac.

Dans un courrier en date du 03 mai 2014 relatif à l'augmentation de la capacité de production de l'ICPE Délifrance rue Nicolas Appert, le Préfet de la Drôme a porté à la connaissance de la ville les résultats de l'étude de danger menée sur la base du scénario « chutes d'aéronefs » du fait de la proximité de l'aérodrome de Romans/Saint Paul un périmètre.

3 zones des effets toxiques sont repérées aux documents graphiques du règlement avec une réglementation spécifique :

- la zone des effets létaux significatifs où est interdite toute nouvelle construction, à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence) ;
- la zone des premiers effets létaux où sont autorisées les aménagements et extensions de constructions existantes, les nouvelles constructions et changement de destination sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets létaux ;
- la zone des effets irréversibles, les nouvelles constructions sont autorisées

- **Abattoirs de Romans / Carbec**

La commune de Romans est concernée par la présence des abattoirs dans le quartier des Ors. Des périmètres de maîtrise de l'urbanisation sont déterminés dans un rayon de 100m autour des bâtiments existants.

Les prescriptions suivantes, applicables à toute demande d'utilisation du sol dans les zones concernées, devront être respectées :

- « Il n'y aura pas d'augmentation du nombre de personnes présentes par de nouvelles constructions. En particulier, la zone délimitée n'aura pas vocation à la construction, l'extension notable ou l'installation d'autres locaux habités ou occupés par des tiers, à la construction d'immeubles de grande hauteur, aux établissements recevant du public, aux terrains de camping ou de stationnement des caravanes, aux voies de circulation nouvelles autres que celles nécessaires à la desserte ou à l'exploitation des installations industrielles. »

1.3.5.4 Risque de pollution des sols

Les installations classées au titre du Code de l'environnement, susceptibles de présenter une pollution des sols ou des eaux souterraines, sont recensés par la base de données BASOL.

Six sites ont été identifiés : Tanneries Roux ; La Cellonite ; Tanneries Robert ; Rencast, Charvet La Mure Bianco ; Thévenin Ducrot Distribution ; Champier Auto Pièces.

Le site de LA CELLONITE (Rue Premier) est identifié en secteur d'information sur les sols (SIS) : N° identifiant SSP SP00004920101.

Les secteurs d'information sur les sols (SIS) incluent des terrains où une pollution subsiste et qui nécessitent pour toute demande de permis d'aménager ou de construire de joindre une attestation par un bureau d'étude certifié ou équivalent. Cette attestation justifie qu'une étude des sols est réalisée et qu'une pollution éventuelle est prise en compte dans le projet.

Deux sites donnent lieu à servitude d'utilité publique : Rencast, et Champier Auto Pièces. Ils font l'objet d'une servitude d'utilité publique (SUP) :

- **RENCAST** : l'arrêté préfectoral n°26/2017-04-19-002 du 19 avril 2017 instaure une servitude d'utilité publique sur l'ancienne fonderie d'aluminium exploitée autrefois par la société RENCAS. La parcelle DN211 située 29 avenue des Allobroges supporte cette construction autrefois dédiée à l'exploitation d'une installation classée pour l'environnement.

Les prescriptions à prendre en compte sont les suivantes :

- tous travaux susceptibles de modifier l'état du sol ou du sous-sol (notamment les travaux d'affouillement, de constructions, de fondations ou de canalisations) devront faire l'objet en préalable :
 - d'une étude présentée par le maître d'ouvrage à l'inspection des installations classées, démontrant l'absence d'impact pour l'environnement et pour la santé et notamment l'absence de risque de migration de polluants ou de matériaux vers l'extérieur des parcelles (objets de la présente servitude) ou divers les eaux souterraines.
 - de mesures de gestion et de précaution adaptées, en ce compris des mesures d'hygiène et de sécurité pour les intervenants et des mesures de protection des riverains.
- Les éventuels terres ou matériaux excavés seront gérés par le maître d'ouvrage conformément à la réglementation en vigueur.
- Les ouvertures existantes (enrobés, béton, bitume ou bâtiments) sont maintenues en l'état ou, en cas de travaux, reconstituées (sauf présentation d'une étude telle que comprise à l'alinéa précédent).
- L'utilisation des eaux souterraines au droit des parcelles concernées est interdite, sauf pour un usage industriel (éventuellement) ou pour la surveillance de leur qualité.

- L'usage du site est exclusivement industriel. Toute modification de cet usage fait l'objet d'une étude préalable garantissant l'absence d'impact pour l'environnement et la santé conformément à l'article L556-1 du code de l'environnement.

- **CHAMPIER AUTO PIECES** : l'arrêté préfectoral n°26/2017-07-11-006 du 11 juillet 2017 instaure une servitude d'utilité publique sur le site de l'ancienne exploitation de véhicules hors d'usage, Champier Auto Pièces (EX Allo Park Auto et Park Auto), située ZI de Réaumur à Romans-sur-Isère.

Les prescriptions à prendre en compte sont les suivantes :

- L'ensemble du site reste à usage industriel ou commercial.
- L'aménagement de potagers ou la plantation d'arbres fruitiers sur le site dans les sols en place, est interdit.
- Aucun puits ne pourra être foré sur le site en vue d'une utilisation des eaux de la nappe phréatique (consommations, arrosage, remplissage de piscine...).
- Le puits perdu présent sur le site ne pourra être utilisé.
- Toute canalisation d'eau potable transitant dans les zones ZS1, ZS4, et ZS8 repérées sur le plan joint devra être étanche à la perméation.
- Tout aménagement de locaux ou de terrain sur les zones inscrites dans le périmètre de limitation de l'urbanisation, qui nécessiterait une autorisation de construire, doit être subordonné à la dépollution et à la réalisation d'une analyse des risques résiduels.

Pour les autres sites, les demandes d'autorisation d'urbanisme pourraient être refusées dans le cas où les projets seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, en vertu de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme.

1.3.5.5 Canalisations de transport de matières dangereuses

L'arrêté préfectoral n°26-2016-12-02-059 en date du 02 décembre 2016, vient modifier la servitude d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur la commune de Romans-sur-Isère.

La commune de Romans est traversée par trois canalisations de transport de matières dangereuses exploitées par GRTgaz, immeuble BORA, 6 rue Raoul Nording, 92277 BOIS COLLOMBES Cedex

- l'artère Tersanne/Granges les Beaumont de DN 800mm, PMS 80b
- l'artère Fos-sur-Mer/Tersanne de DN 600mm, PMS 67,7
- l'artère de Romans de DN 100mm et raccordement de DN80mm au poste de Romans Ouest DP, PMS 67,7.

Ces canalisations font l'objet de servitudes d'utilité publique. Des périmètres de maîtrise de l'urbanisation sont déterminés autour de ces ouvrages en fonction du diamètre (DN) et de la pression maximale de service de la canalisation (PMS).

Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN	Longueur dans la commune	implantation	Distances SUP en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
					SUP1	SUP2	SUP3
Alimentation Romans Ouest DP	67.7	80	21	enterré	20	5	5
Alimentation Romans Ouest DP	67.7	100	Inférieur à 1	enterré	30	5	5
Alimentation Romans Est DP	67.7	100	30	enterré	30	5	5
Alimentation Romans Est DP	67.7	100	2509	enterré	30	5	5
RHONE1	67.7	600	1772	enterré	250	5	5
RHONE2	80	800	1772	enterré	395	5	5
TAIN ROMANS	67.7	100	1736	enterré	30	5	5

PMS : Pression maximale de Service de la canalisation

DN : Diamètre Nominal de la canalisation

Distances SUP : distances en mètres de part et d'autre de la canalisation définissant les limites des zones concernées par les servitudes d'utilité publique.

1.3.5.6 Risque d'exposition au plomb

Le territoire de Romans-sur-Isère, comme l'ensemble du département Drômois, est déclaré en zone à risque d'exposition au plomb.

1.3.5.7 Ouvrages du réseau public de transport d'électricité

Sur le territoire de la commune de Romans-sur-Isère sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité.

Il s'agit de :

- LIAISON 63kV N0 1 MARIE-VANELLE (LA)
- LIAISON 63kV N0 1 MARIE-PIZANCON
- LIAISON 63kV N0 1 PIZANCON-ST-HILAIRE
- Poste de MARIE

Le règlement fixe les règles suivantes :

- La hauteur spécifiée dans la partie II du règlement écrit n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires à la transformation et au transport d'électricité dans l'ensemble des zones du PLU. Cette disposition ne concerne pas les constructions et installations nécessaires à la production d'électricité.
- pour les lignes HTB (tension >50 000 volts) :
 - Le PLU autorise la construction et la maintenance d'ouvrages électriques dans les zones concernées ;
 - Les règles de prospect et d'implantation spécifiées dans la partie II du règlement écrit ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 000 Volts) et aux câbles télécom hors réseau de puissance, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques du règlement et mentionnés dans la liste des servitudes ;
- Pour les postes de transformation, est autorisée la construction et la mise en conformité de bâtiments techniques, des équipements, des clôtures du poste et de tout aménagement futur ;

1.3.6 - Retrait des constructions par rapport à la voie ferrée

En limite de la voie ferrée, toute construction devra respecter un retrait minimal de 2 mètres par rapport à la limite légale. Ce retrait est porté à 10 mètres en zones naturelles et agricoles.

Tout projet situé à proximité de la voie ferrée ou du domaine public ferroviaire doit respecter la servitude T1 relative aux constructions riveraines de la voie ferrée.

Chapitre 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1 - Morphologie et implantation des constructions

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

2.1.1.1 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.

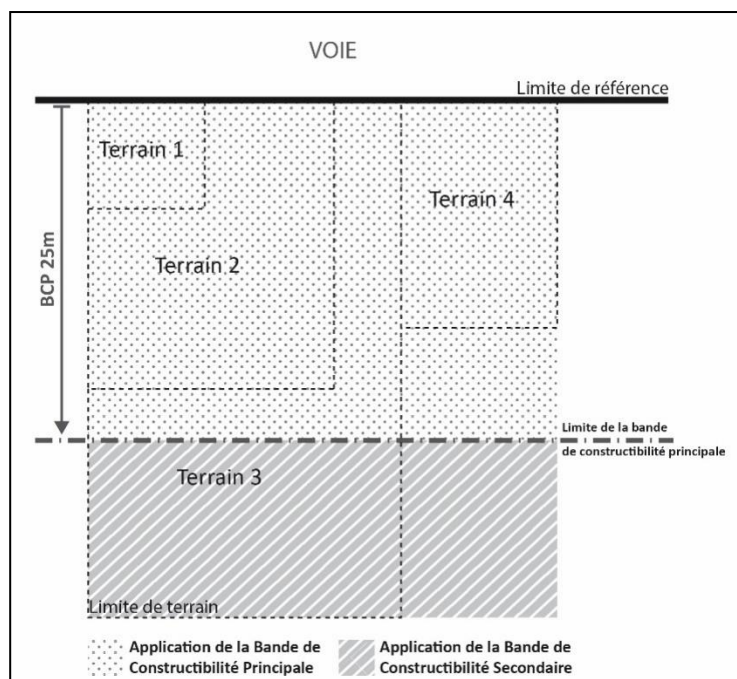
Les dispositions du règlement de chaque zone (partie II) relatives aux occupations et utilisation du sol, à la destination des constructions, à leur implantation, leur hauteur, leur emprise au sol, au traitement des espaces libres, peuvent être différentes selon que le projet est localisé sur un terrain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

2.1.1.2 La bande de constructibilité principale (BCP)

Elle ne peut être déclenchée que par la ou les limite(s) de référence.

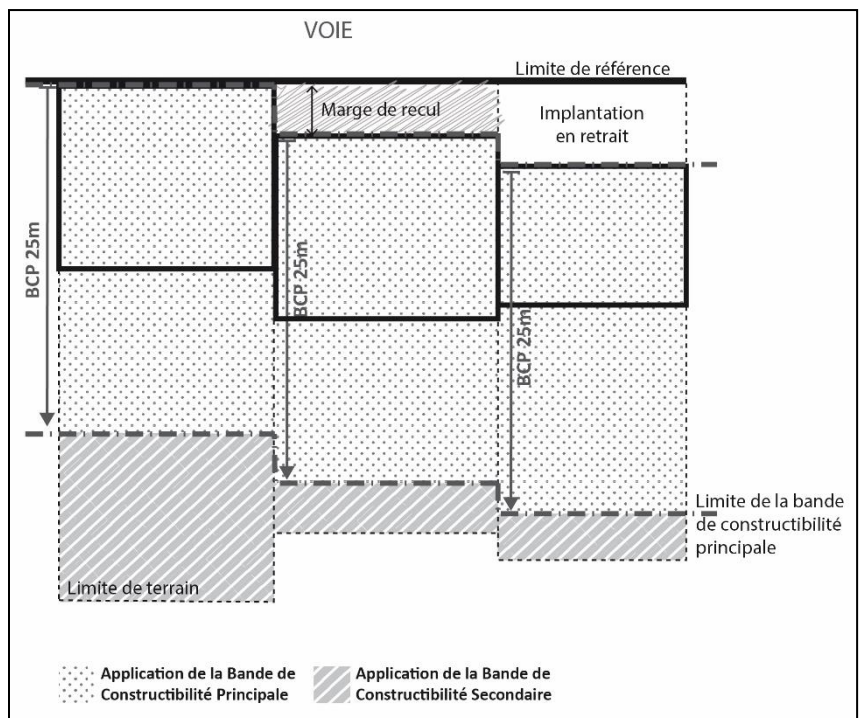
Dans le cas où une marge de recul est délimitée par les documents graphiques du règlement sur une limite de référence, elle se substitue à la limite de référence pour le déclenchement de la bande de constructibilité principale.

La bande de constructibilité principale s'applique à tout terrain ou partie de terrain compris à l'intérieur de son emprise. **Elle ne s'applique pas aux éléments de construction réalisés en dessous du terrain naturel (TN).**



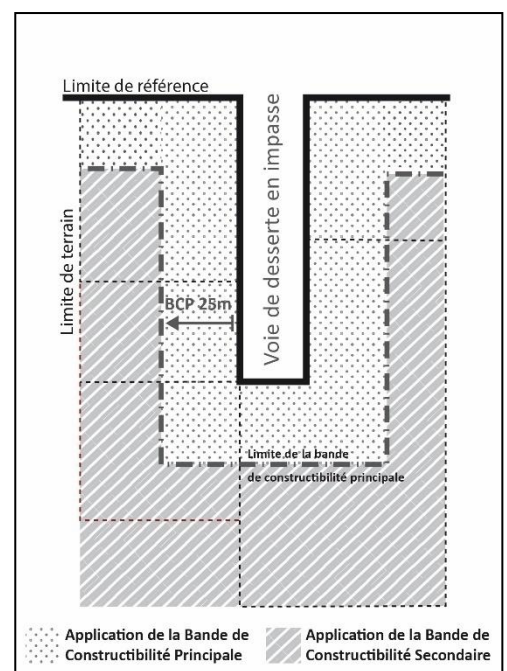
Elle est mesurée perpendiculairement par rapport :

- à la limite de référence ou, le cas échéant, à la marge de recul ;
- au nu général de la façade, pour les constructions implantées en retrait 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.



2.1.1.3 La bande de constructibilité secondaire (BCS)

Elle correspond à la partie de terrain qui n'est pas située dans la bande de constructibilité principale.

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

2.1.2.1 Définitions

2.1.2.1.1. 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, énumérées ci-après :

- les voies publiques ou privées ouvertes ou destinées à être ouvertes à la circulation automobile à l'exception de la RD 532 ;
- les places publiques ou privées ;
- les emplacements réservés nécessaires à la création, à l'élargissement ou à l'extension desdites voies et places

Les servitudes de passage 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 en 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 ;
- 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 inscrit dans une orientation d'aménagement et de programmation,
- pour les opérations portant sur un terrain de plus d'un hectare, si les places privées sont accessibles au public et complètent le maillage d'espaces publics du quartier. Exceptionnellement, cette accessibilité au public pourra être constatée par une servitude de passage.

2.1.2.1.2. Longueur de façade d'un terrain

La longueur de façade d'un terrain est constituée par son linéaire situé sur la limite de référence. La longueur de façade d'un terrain bordé par plusieurs voies est comptée indépendamment pour chacune des voies.

2.1.2.1.3. Premier et second rang

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.

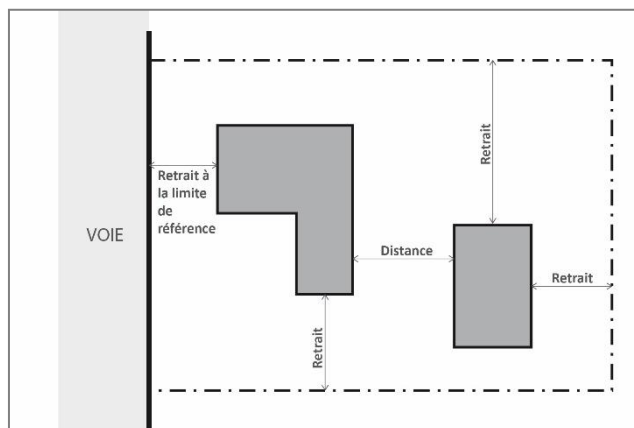
b. Second rang

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.

2.1.2.2 Modalités de calcul du retrait par rapport à la limite de référence

Le retrait par rapport à la limite de référence est la distance, mesurée horizontalement **en tout point de la construction**, la séparant du point le plus proche de la limite de référence.



Dans le cas où une marge de recul est délimitée par les documents graphiques du règlement sur une limite de référence, elle se substitue à la limite de référence pour le calcul du retrait.

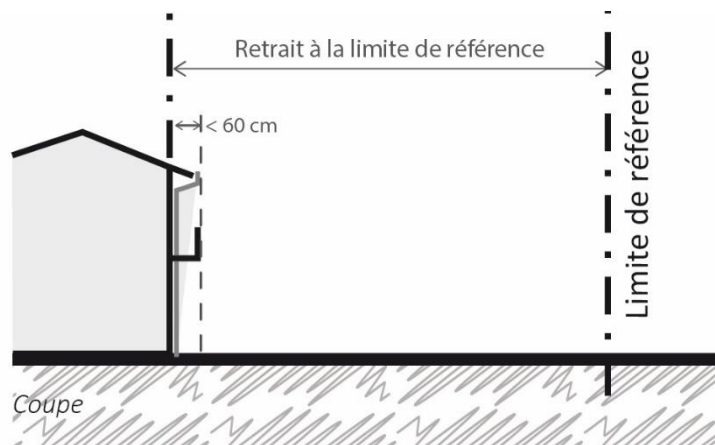
Pour le calcul du retrait par rapport à la limite de référence, ne sont pas pris en compte :

- les débords de toiture, les chéneaux, les balcons, les oriels et les marquises, dans la limite de 0,60 mètre, par rapport au nu général de la façade ;

- les éléments architecturaux ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres), dans la limite de 0,20 mètre, par rapport au nu général de la façade ;

- les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire dans la limite de 0,50 mètre, par rapport au nu général de la façade ;

- les terrasses commerciales couvertes en rez-de-chaussée.



2.1.2.3 Retrait vis-à-vis des routes départementales

Le département de la Drôme a établi une classification des voies départementales existantes.

En dehors des zones urbaines et des secteurs couverts par une orientation d'aménagement et de programmation, dont le périmètre est aux documents graphiques du règlement, les constructions doivent respecter le retrait suivant vis-à-vis des routes départementales :

- RD 532 : 100 mètres,
- RD 92N : 75 mètres,
- RD 53 : 25 mètres pour les constructions à destination d'habitation, 15 mètres pour leurs annexes et pour les constructions d'une autre destination,
- RD 123, RD 123A, RD 52, RD 574 : 15 mètres pour les constructions à destination d'habitation, 10 mètres pour leurs annexes et pour les constructions d'une autre destination.

2.1.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1.3.1 Définitions

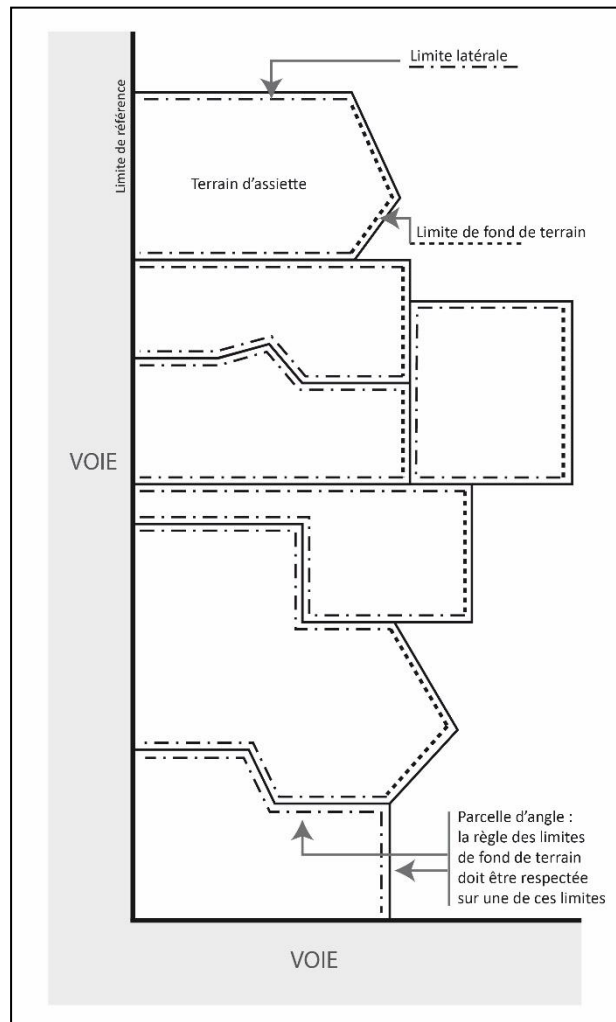
2.1.3.1.1. Limites séparatives, limites latérales, limites de fond de terrain

Les dispositions du présent paragraphe régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de la section 2.1.2 ci-avant.

Limites séparatives = limites latérales + limite de fond de terrain

La qualification de la limite séparative est déterminée à partir du seul terrain d'assiette du projet.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence constituent les limites latérales. La limite opposée à la limite de référence constitue une limite de fond de terrain.



Toute morphologie parcellaire complexe doit être assimilée à cette configuration théorique en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la limite de référence, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

En toute hypothèse, pour les terrains disposant de deux limites de référence, une des limites doit respecter la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites de fond de terrain. Dans ce cas, la limite de fond de terrain est celle du côté opposé à l'accès au terrain.

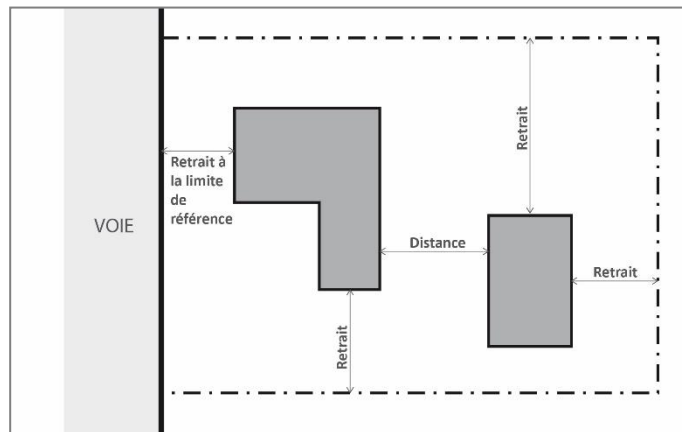
Lorsque la qualification de limite latérale ou de fond de terrain ne peut être déterminée du fait, notamment, de sa localisation tel qu'un terrain sans contact avec une limite de référence :

- les règles de retrait opposables aux limites 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 fond de terrain est respectée ;

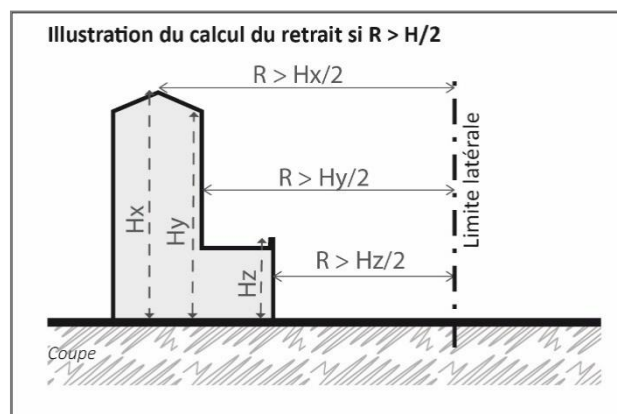
- dans le cas général, la limite séparative la plus éloignée et opposée à la limite de référence déclenche la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites de fonds de terrain.

2.1.3.2 Modalités de calcul et champ d'application du retrait par rapport aux limites séparatives

Le retrait est la distance, mesurée horizontalement **entre tous les points de la construction** et ceux correspondant à la 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 totale de la construction (H), au point considéré.



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

- les débords de toiture, les balcons, les oriels et les marquises, dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,60 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 0,20 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 0,50 mètre, par rapport au nu général de la façade ;
- les parties de construction enterrées, affectées au stationnement ou à des locaux techniques ;
- les parties de construction dont la hauteur est au plus égale à 0,60 mètre, par rapport au sol naturel.

2.1.4 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

2.1.4.1 Définitions

2.1.4.1.1. Contigu (construction ou terrain)

Des constructions sont contiguës lorsque la majorité de leurs façades sont directement en contact. Des constructions seulement reliées par un élément architectural, tel qu'un portique, un porche, un escalier ou un auvent, ne constituent pas des constructions contiguës.

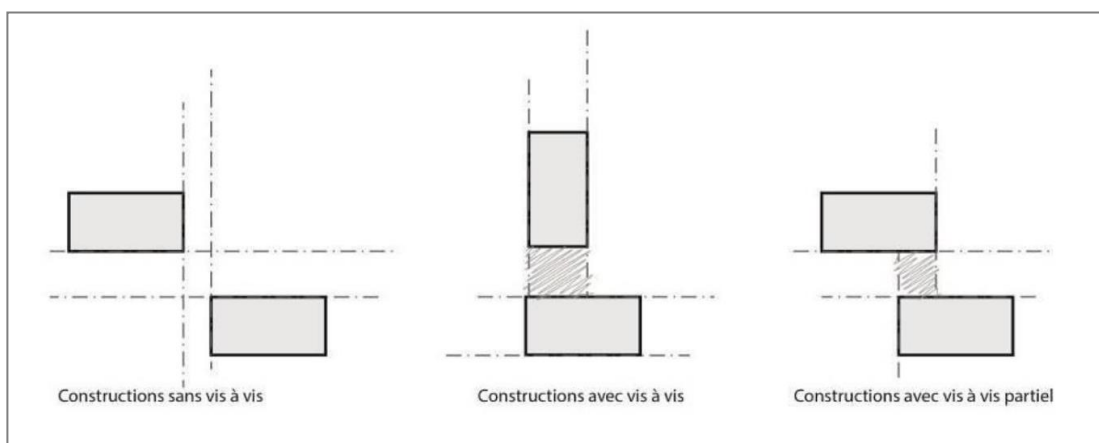
Des terrains sont contigus lorsqu'ils présentent une limite séparative, ou une partie de limite séparative, qui leur est commune.

2.1.4.1.2. Terrain

Le terrain, ou terrain d'assiette de l'opération, est constitué par une unité foncière d'un seul tenant, composé d'une ou de plusieurs parcelles cadastrales, délimité par les emprises publiques et voies, et les autres propriétés qui le cernent.

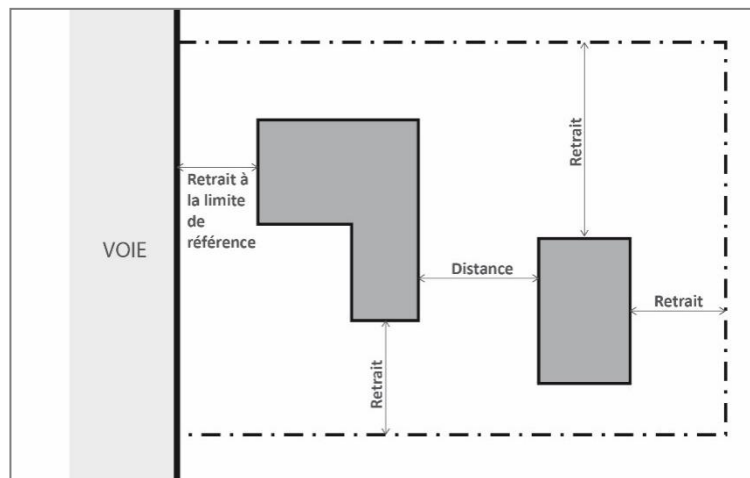
2.1.4.1.3. Vis-à-vis

Sont en vis-à-vis, les constructions non accolées, implantées sur le même terrain, dont l'un ou plusieurs des plans horizontaux développés chacun perpendiculairement au nu général de toute façade à l'extérieur de l'emprise de la construction, rencontrent tout ou partie d'une ou plusieurs façades de la construction voisine, selon le schéma réglementaire ci-après. Dès lors que le vis-à-vis ne concerne qu'une partie de façade de la construction, les dispositions de l'alinéa ci-avant ne s'appliquent qu'à la partie de façade de la construction en vis-à-vis.

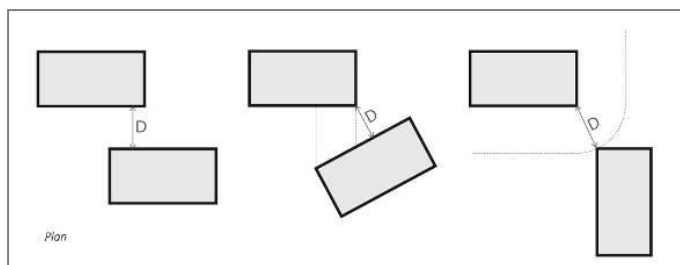


2.1.4.2 Modalités de calcul et champ d'application de la distance entre deux constructions

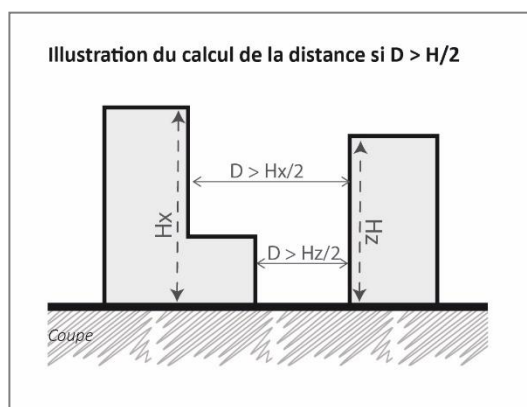
La distance entre deux constructions non contiguës correspond à l'espace qui les sépare. Cette distance inclut l'isolation des bâtiments, sauf règle spéciale prévue par la partie II du règlement pour les constructions existantes.



La distance entre deux constructions est mesurée horizontalement entre tous les points de la construction 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 totale de la construction, 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, dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,60 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 0,20 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 0,50 mètre, par rapport au nu général de la façade ;
- 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 ;

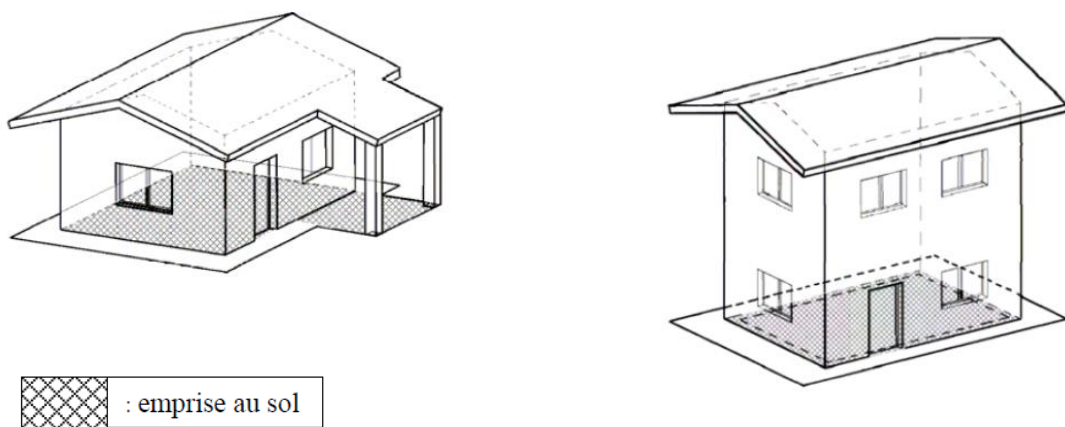
- les autres parties de construction dont la hauteur est au plus égale à 0,60 mètre par rapport au niveau du sol naturel.

2.1.5 - Emprise au sol des constructions

2.1.5.1 Définitions

2.1.5.1.1. *Emprise au sol des constructions*

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction ou des constructions.



2.1.5.1.2. *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 différencié dans les bandes de constructibilité principale et secondaire.

2.1.5.2 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 dont la profondeur est au plus égale à 1,00 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 0,30 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 à 0,50 mètre, par rapport au nu général de la façade ;
- 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 ;
- Les ombrières de production d'énergie solaire et les installations de recharge pour véhicules électriques.

2.1.6 - Hauteur des constructions

2.1.6.1 Définition de la hauteur des constructions

La hauteur des constructions est définie par l'application cumulative :

- des règles de hauteur de façade des constructions ;
- des règles définissant les caractéristiques des niveaux ;
- des règles portant sur les toitures, acrotères et attiques.

2.1.6.2 Hauteur de façade des constructions

2.1.6.2.1. Expression de la règle de hauteur de façade

La règle de hauteur de façade des constructions est écrite ou graphique, selon les modalités définies par la partie II ou la partie III du règlement.

La hauteur de façade des constructions peut être différente selon que la construction ou partie de construction se situe :

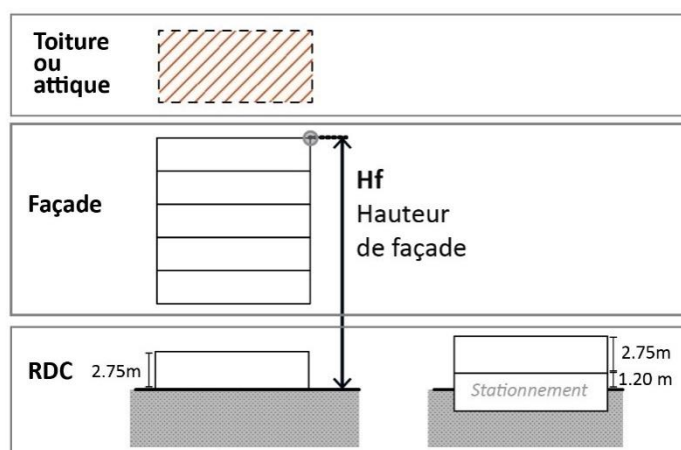
- dans la bande de constructibilité principale ;
- dans la bande de constructibilité secondaire.

Lorsque les documents graphiques du règlement définissent une règle de hauteur de façade maximale des constructions, sur une zone ou un secteur du plan de zonage, cette règle se substitue à la hauteur de façade maximale figurant dans le règlement de zone.

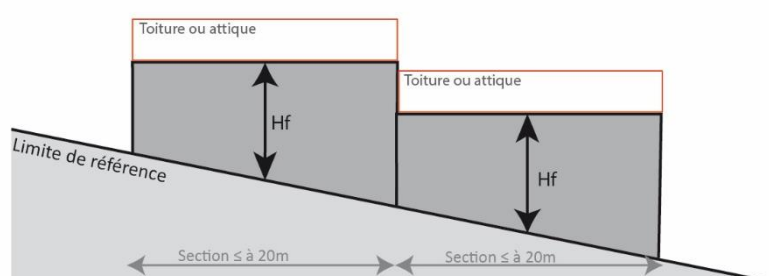
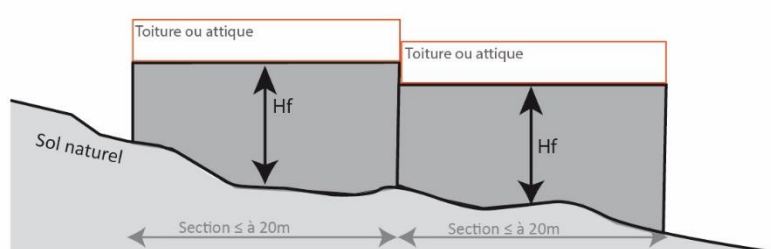
2.1.6.2.2. Définition et modalités de calcul de la hauteur de façade

La hauteur de façade des constructions est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point de référence bas et le dessus de la dalle brute du dernier niveau ou son prolongement horizontal, hors toiture* et attique*.

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



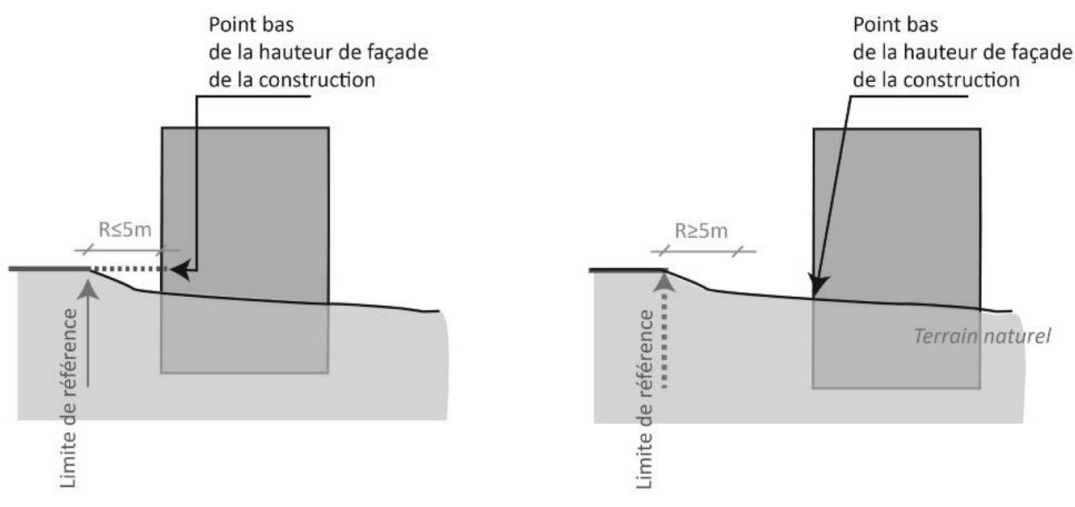
Toutefois, lorsque le terrain ou la limite de référence est en pente, la hauteur de la façade d'une construction est mesurée uniquement au milieu de sections de façades dont la longueur n'excède pas 20 mètres.



a. Point de référence bas de la mesure de la hauteur de façade des constructions

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

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

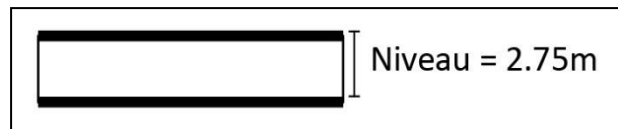


2.1.6.3 Niveaux de constructions

2.1.6.3.1. Hauteur des niveaux de construction

Un niveau de construction est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher haut qui lui est immédiatement supérieur. Lorsque le dernier niveau est surmonté d'une toiture, le dessus du plancher haut correspond au-dessus de la dalle brute.

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

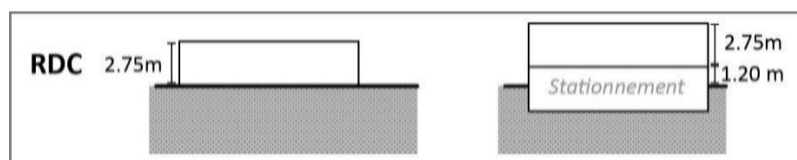


Chaque niveau de construction comportant de la surface de plancher présente une hauteur minimale de 2,75 mètres, sauf règle différente prévue par la partie II ou la partie III du règlement.

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

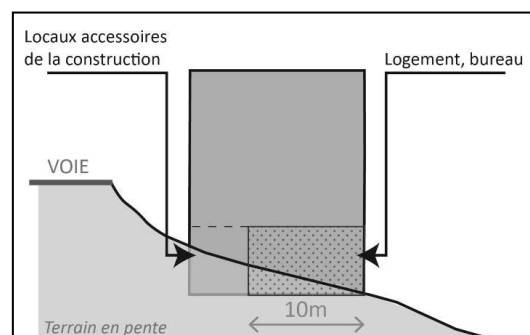
Tout niveau situé en dessous du rez-de-chaussée est principalement destiné aux garages, aux caves et aux locaux techniques.

Le dessus du plancher bas du rez-de-chaussée des constructions est situé à une hauteur comprise entre le terrain naturel (TN), et un autre point situé 1,20 mètre plus haut. Toutefois, cette disposition peut être adaptée dans le cas d'une topographie particulière du terrain, pour prendre en compte les obligations de la réglementation technique relative à l'accès du cadre bâti aux personnes à mobilité réduite ou pour respecter les règles en termes de risque inondation.



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

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



2.1.6.4 Toiture et attique

2.1.6.4.1. Définitions

a. Attique

Au sens du présent règlement, l'attique constitue le niveau supérieur d'une construction développant une surface de plancher moindre que celle des étages courants inférieurs et dont les façades sont en retrait par rapport au nu général de la construction.

Le point bas de l'attique correspond au point haut de la façade de la construction.

b. Toiture

Au sens du présent règlement, la toiture est constituée par la couverture d'un édifice et son armature.

Le point bas de la toiture correspond au point haut de la façade de la construction.

La toiture est dite « en pente » lorsqu'elle est composée de plusieurs pans obliques se rejoignant au point le plus élevé de la construction, ou constituant un faîtage. Une toiture en pente peut également être constituée d'un seul pan oblique.

La toiture est dite « terrasse » lorsqu'elle est plane.

2.1.6.4.2. Règles applicables aux toitures

Les toitures doivent présenter des valeurs de pente inférieures à 40%. Les toitures (toitures-terrasses notamment) devront garantir par leur conception et/ou par leur pente une absence de stagnation des eaux afin d'éviter la prolifération des moustiques-tigres. Des pentes de toiture différentes sont autorisées sous réserve que leur aspect soit en harmonie avec le contexte bâti ou naturel. Les pentes définies dans le projet doivent permettre une inscription harmonieuse de la toiture dans l'environnement existant.

Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur de l'acrotère et des éléments techniques est limitée à 1,5 mètre depuis le point haut de la mesure de la hauteur de façade de la construction.



Dans le cas d'une toiture à pans, les pans de toitures s'inscrivent dans un 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.



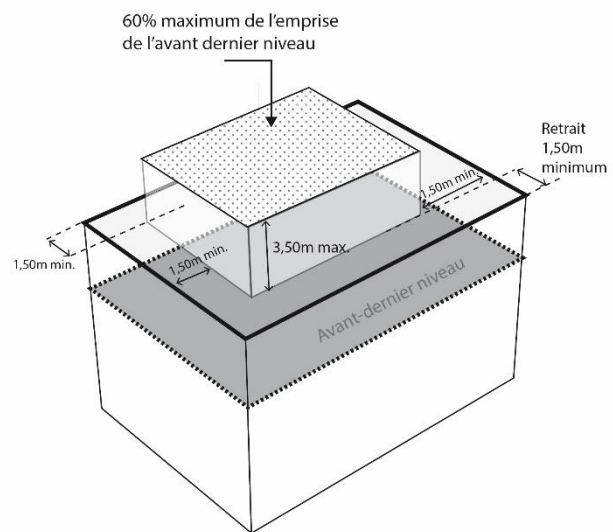
Les cheminées et les antennes ne sont pas réglementées par ces dispositions.

2.1.6.4.3. Règles applicables aux attiques

La possibilité d'édifier des attiques dans les conditions ci-après est limitée aux cas prévus par la partie II du règlement.

L'édification d'un attique ne peut concerner qu'un seul niveau. Celui-ci est implanté avec un retrait d'au moins 1,50 mètres par rapport au nu général de l'ensemble des façades de la construction.

Cet espace de retrait peut accueillir des acrotères et des dispositifs architecturaux, dès lors qu'ils accompagnent la conception de l'attique.



Toutefois, une valeur différente de retrait de l'attique peut être appliquée, afin de :

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

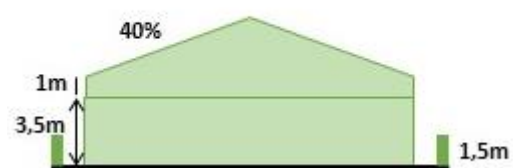
La hauteur de façade de ce dernier niveau ne peut excéder 3,5 mètres. Au-delà, il est possible de développer une toiture selon les règles applicables aux toitures fixées ci-avant.

L'emprise du niveau d'attique ne peut excéder 60 % de celle de l'avant-dernier niveau de la construction.

Attique et toiture-terrasse



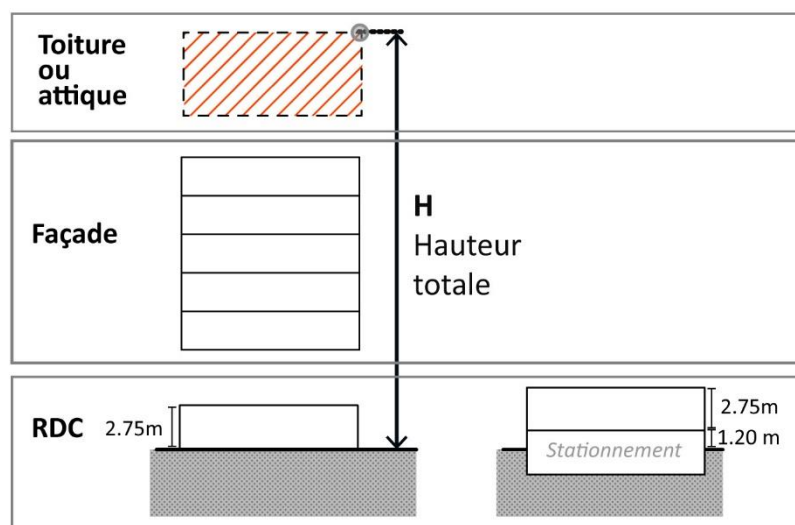
Attique et toiture à pans



2.1.6.5 Hauteur totale des constructions

2.1.6.5.1 Définition

La hauteur totale des constructions est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le terrain naturel avant travaux (TN) et le point le plus haut de la construction. Cette mesure comprend notamment la hauteur de façade, l'attique le cas échéant, la toiture et les acrotères.



2.1.7 - Outils réglementaires graphiques

2.1.7.1 Marge de recul

L'espace constitué par la marge de recul est en pleine terre, à l'exception des espaces de circulation. 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 retrait.

2.2 - Qualité urbaine et architecturale

2.2.1 - Définitions

2.2.1.1 Élément bâti patrimonial

Les éléments bâtis patrimoniaux et éléments de paysage à protéger, localisés dans les documents graphiques du règlement, correspondent aux immeubles et éléments bâtis, identifiés pour leur valeur patrimoniale, en application des articles L.151-19 et R.151-41-3° du Code de l'urbanisme, au regard de leurs qualités d'ordre culturel, historique ou architectural.

Cette identification vise la préservation de leurs caractéristiques, par leur mise en valeur, leur restauration ou leur transformation, ainsi que leur ordonnancement par rapport aux espaces libres.

Ces constructions et éléments bâtis font l'objet :

- de dispositions générales sous forme de règles d'objectif figurant dans la section 2.2.2 ci-après ;
- de fiches d'identification, qui figurent dans la partie III du règlement, précisant les caractéristiques essentielles qui fondent l'intérêt patrimonial de ces éléments. Ces fiches peuvent comporter des prescriptions qui visent à guider tout projet portant sur ces éléments de patrimoine. Ces prescriptions viennent soit compléter, soit se substituer aux dispositions fixées dans le règlement de la zone concernée. Elles sont substitutives lorsque les dispositions du règlement de zone et les prescriptions prévues dans la fiche ne sont pas applicables concomitamment ;
- de règles alternatives prévues par la partie II du règlement.

2.2.1.2 Baie

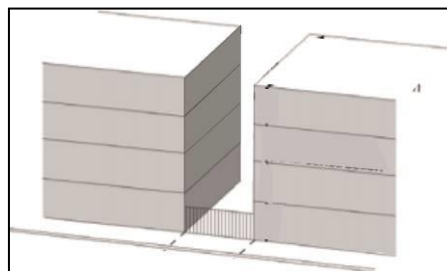
Constituent des baies les ouvertures d'une construction en façade, ou en attique, créant une vue.

2.2.1.3 Balcon

Plate-forme à garde-corps ou balustrade en saillie par rapport au nu général de la façade, sans ancrage au sol, et desservie par une ou par plusieurs portes-fenêtres.

2.2.1.4 Césure

Constitue une césure l'espace séparant, sur l'intégralité de leur hauteur, deux parties d'une construction ou deux constructions, situées sur le même terrain, **dans la bande de constructibilité principale***.



2.2.1.5 Façade d'une construction et nu général de la façade

La façade d'une construction est constituée par l'une des faces verticales, dans une partie majoritairement plane (non compris l'attique, les saillies et les anfractuosités de toute nature), situées au-dessus du sol naturel, qu'elle comporte ou non des ouvertures.

La partie majoritairement plane de la façade correspond au nu général de la façade.

Lorsque le décalage de plan de façade d'une même construction est égal ou supérieur à 5 mètres, il est considéré qu'il s'agit de deux façades au sens du présent règlement.

2.2.1.6 Linéaire de façade

Constitue un linéaire de façade* la longueur calculée à l'horizontal entre les deux points opposés d'une façade d'un bâtiment.

2.2.2 - Règle générale

2.2.2.1 Élément bâti patrimonial

Pour les Éléments Bâti Patrimoniaux, définis ci-avant, tout projet concourt à mettre en valeur ou révéler les caractéristiques culturelles, historiques ou architecturales patrimoniales de la construction, y compris par un recours à l'architecture contemporaine :

- les constructions nouvelles, les extensions ou les travaux d'aménagement, sont conçus en s'appuyant sur les caractéristiques qui fondent l'intérêt de l'élément ;
- le projet concourt à la mise en valeur des détails existants présentant un intérêt patrimonial (éléments de décors, garde-corps, grilles, clôtures...) ;
- les matériaux utilisés (couvertures, menuiseries, enduits...) sont choisis pour être adaptés aux caractéristiques patrimoniales de l'élément bâti.

Une démolition totale, à titre exceptionnel, ou partielle de ces éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et R151-41,3° du Code de l'Urbanisme est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir et peut être envisagée :

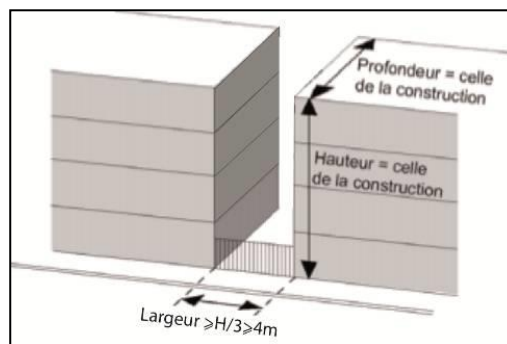
- Pour une démolition partielle :

- dans le cas de parties de construction de moindre intérêt au regard des caractéristiques de l'élément considéré et dans le cadre d'un projet global le valorisant ;
 - dans l'objectif d'une meilleure fonctionnalité des constructions, sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques structurelles, spatiales ou patrimoniales des constructions.
- Pour une démolition totale : La démolition totale, dès lors qu'elle est accompagnée d'une reconstruction peut être expressément admise par les dispositions réglementaires contenues dans les fiches d'identification figurant dans la partie III du règlement.

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément identifié en application des articles L.151-19 et R151-41,3° du Code de l'urbanisme, sont soumis à déclaration préalable.

2.2.2.2 Césure

La *césure** a pour objectif de rompre un linéaire bâti, de gérer la distance entre les constructions situées en bande de constructibilité principale ou de valoriser un élément végétal de qualité en cœur d'îlot. Les dispositions réglementaires relatives à la **distance entre deux constructions sur un même terrain ne s'appliquent pas à cet espace**.



Elle respecte une largeur au moins égale au tiers de la hauteur de façade de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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. 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. Elle peut être occupée par des balcons et passerelles dès lors qu'ils préservent les transparences visuelles sur les cœurs d'îlot. Les pignons ou les retournements de façades sont animés dans la mesure du possible par des ouvertures.

2.2.2.3 Insertion urbaine et paysagère du projet

2.2.2.3.1. Insertion du projet dans son environnement

La conception du projet privilégie son insertion dans la morphologie urbaine de la zone considérée en prenant en compte son environnement urbain et paysager, sauf contexte urbain particulier.

2.2.2.3.2. Volumétrie, rythme du bâti

Les volumétries et l'ordonnancement des constructions sont guidés par la composition urbaine et paysagère générale du projet.

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.

Les constructions présentent une simplicité de volume tout en favorisant des rythmes. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

Les extensions et surélévations devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l'architecture originelle, sans toutefois exclure la création architecturale, y compris contemporaine.

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

Si la construction prévoit un linéaire de façade* important au regard du rythme des façades avoisinantes, il devra être fractionné en plusieurs volumes (césure ou fractionnement) pour favoriser l'ensoleillement du cœur d'îlot et permettre une animation de la façade.

2.2.2.3.3. Bioclimatisme et énergies renouvelables

Le choix de l'orientation et l'organisation des volumétries du projet prennent en compte les caractéristiques du site, tels que la topographie, l'exposition, et sera dans la mesure du possible déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- Pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
- En limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales,
- En favorisant dans la mesure du possible les espaces techniques et de desserte au Nord, tels que voie d'accès, stationnement, garage, local technique, ...

La conception des constructions à destination d'habitation privilégie la création de logements bénéficiant d'une double orientation.

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.

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.

Sont notamment recommandés : les toitures végétalisées (gazons, plantations), les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, les dispositifs de récupération des eaux pluviales, l'emploi de matériaux écologiques (à faible consommation d'énergie grise ou à faible émission de gaz à effet de serre, etc.).

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques doivent faire l'objet d'une insertion harmonieuse.

2.2.2.3.4. Mouvements de terrain (affouillement et exhaussement de sols)

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.

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

- 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.

2.2.2.4 Aspect extérieur des constructions

2.2.2.4.1. Toiture et attique

Tous les équipements techniques, tels que système de refroidissement, chauffage, accès aux toitures sont intégrés qualitativement aux toitures et attiques, 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.

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. Lorsque plusieurs constructions sont édifiées sur un même terrain, leurs toitures doivent présenter des valeurs de pente homogènes.

Le traitement des toitures terrasses privilégie l'emploi de matériaux, procédés de finition qualitatifs ou facilitant la végétation spontanée telle que de la pouzzolane ou billes d'argiles. Les étanchéités, notamment à base d'asphalte et matériau de même nature ou synthétique, sont masquées. 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.

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

Les toitures à pans doivent présenter des valeurs de pente inférieures ou égales à 40%. Des pentes de toiture différentes sont autorisées sous réserve que leur aspect soit en harmonie avec le contexte bâti ou naturel.

2.2.2.4.2. Qualité des façades et pignons

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement. La composition de la façade doit prendre en compte :

- l'ordonnancement 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.

Une attention particulière doit être portée aux raccordements aux constructions limitrophes.

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.

La façade doit faire l'objet d'une composition d'ensemble, permettant une organisation harmonieuse des ouvertures (fenêtre, porte-fenêtre, porte ...)

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.

Les systèmes de protection solaire doivent s'intégrer dans la conception générale du projet architectural et privilégier des systèmes légers et modulables, voire même végétaux.

Dans le cas de réhabilitation, le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions, soit limité la saillie en façade, soit être dissimulé par un lambrequin ; sauf impossibilité technique.

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 4,50 mètres, à l'exception :

- des terrasses des commerces en rez-de-chaussée ;

- des vitrines, éléments décoratifs de modénature et autres saillies à caractère ornemental des modénatures de façade (seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis, encadrements, pilastres et nervures, ...), d'une profondeur au plus égale à 20 centimètres ;
- des dispositifs de protection contre le rayonnement solaire et d'isolation thermique par l'extérieur sur construction existante, d'une profondeur au plus égale à 15 centimètres ;

Les balcons et surfaces extérieures non closes en surplomb par rapport au domaine public sont admis dans des proportions modérées, sans excéder 1 mètre, 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.

Les débords de toiture sont autorisés dans la limite de 0,60 mètre.

2.2.2.4.3. Traitement des rez-de-chaussée

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.

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.

Les accès au stationnement en sous-sol, ainsi que les dispositifs d'accès et éléments techniques ou fonctionnels (type coffrets EDF, télécommunications, eau, boîtes aux lettres) sont, sauf impossibilité technique, intégrés au volume bâti, dans l'alignement de la façade.

2.2.2.4.4. Matériaux et couleurs

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

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

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

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

Sont favorisés les enduits traditionnels, à contrario sont proscrits les enduits rustiques ou grossiers, les faux joints d'appareil et les matériaux de placage.

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.

2.2.2.5 Abord des constructions – traitement des clôtures

2.2.2.5.1. Règles générales pour tout type de clôtures

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. Le choix des matériaux privilégie leur caractère durable.

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.

La conception et les caractéristiques des clôtures évitent de contraindre totalement la libre circulation de la petite faune. Des règles supplémentaires sont exigées pour les terrains concernés par les outils réglementaires définis au chapitre 2.3.2 de la partie I du règlement et identifiés en partie III du règlement.

Les haies vives d'essences variées locales doivent être privilégiées (voir l'OAP thématique Trame verte et bleue qui précise des essences à utiliser).

Les pare-vues ne pourront être réalisés qu'au moyen de plantations.

Les murs de clôture seront enduits de part et d'autre.

2.2.2.5.2. Règles particulières pour les clôtures implantées en limite de référence

La clôture assure le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public, lorsque les constructions s'implantent en retrait de la limite de référence*. La clôture est un élément essentiel qui conditionne l'ambiance de la rue : elle constitue en quelque sorte une façade dont l'impact visuel est important, elle doit être adaptée à l'ambiance du quartier et être traitée avec soin.

Les clôtures implantées le long de la limite de référence*, d'une hauteur maximale de 1,8 mètre, sont constituées :

- soit d'un dispositif rigide à claire voie de type barreaudage, bois, serrurerie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre ;
- soit d'un mur plein pour respecter une harmonie d'ensemble avec les constructions et les clôtures avoisinantes ;
- soit d'une haie vive ;

Des règles différentes peuvent être fixées dans la partie II du règlement.

En cas de différence altimétrique entre le domaine public et l'espace privé, le point bas pris en compte pour le calcul de la hauteur de clôture est le plus haut des deux.

Une hauteur différente peut être prescrite pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

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.

Les portails, autres dispositifs d'accès et éléments techniques ou fonctionnels (type coffrets EDF, télécommunications, eau, boîtes aux lettres) 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 retrait. Les dispositifs d'accès sont limités aux besoins fonctionnels du projet.

La hauteur des portails et piliers n'est pas réglementée.

2.2.2.5.3. Règles particulières pour les clôtures implantées sur les autres limites

Les clôtures s'élèvent à une hauteur maximale de 2 mètres.

Une hauteur différente peut être prescrite pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

2.2.2.6 Terrains aménagés en vue de résidences d'habitat ou de loisirs

Les terrains de camping et de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les aires d'accueil des gens du voyage, les terrains familiaux et les terrains destinés à recevoir des résidences démontables, font l'objet d'une insertion qualitative dans l'environnement naturel ou urbain compte tenu de leurs caractéristiques, notamment de leur taille et de leur rapport d'échelle avec le bâti environnant.

2.2.2.7 Transition campagne/ville

Les nouvelles constructions réalisées en bordure d'une limite de zones A ou N devront, par leurs modes d'implantation, leurs formes et l'aménagement de leurs espaces libres contribuer à matérialiser une limite pérenne de l'espace urbain, s'inscrire dans une perspective d'arrêt durable et perceptible de l'extension urbaine et contribuer à la constitution d'un espace de transition adapté (espace ou cheminement paysagé et planté) avec les espaces naturels et agricoles limitrophes.

2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

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

2.3.1.1 Coefficient de pleine terre

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

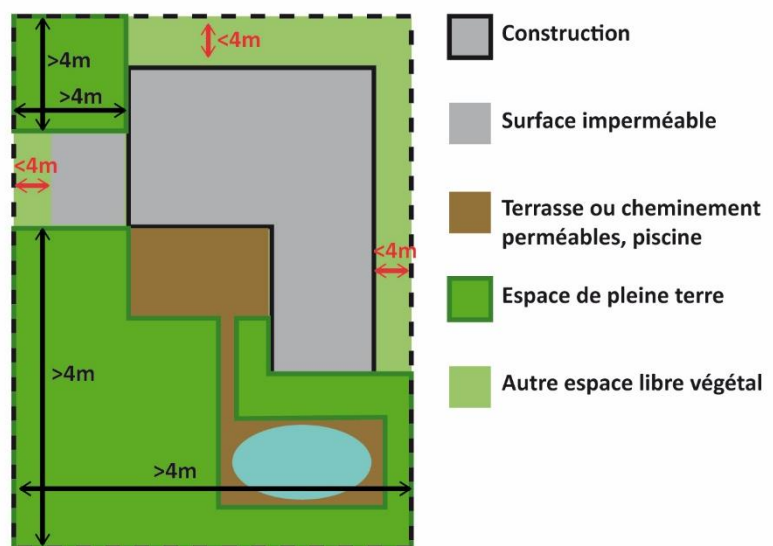
2.3.1.2 Pleine terre

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

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

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 ou cyclables et les terrasses réalisés avec des revêtements perméables ainsi que les piscines ne sont pas considérés comme constituant une interruption dudit tenant.



Chacune des parties de la surface de pleine terre présente une largeur minimale de 4 mètres. Cette largeur minimale peut être fixée de manière différente dans la partie II du règlement.

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 2 paragraphe 2.3.2 et 2.3.3 du règlement de la zone considérée.

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

2.3.1.3 Espaces libres non bâtis

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

2.3.2 - Outils réglementaires graphiques

2.3.2.1 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, 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.

En outre, tout projet réalisé sur un terrain concerné par l'inscription d'un espace boisé classé devra veiller à la préservation et à la restauration du milieu d'implantation, notamment par le maintien d'un espace non imperméabilisé autour des arbres concernés par cette protection.

2.3.2.2 Ripisylves

Dans les secteurs de ripisylves délimités aux documents graphiques du règlement, tous travaux, y compris affouillement et exhaussement, drainage, tout dépôt et toute construction remettant en cause le caractère humide de la zone et non compatible avec la préservation des ripisylves sont interdits. Toutefois conformément à la réglementation en vigueur, des aménagements peuvent être admis s'ils vont dans le sens d'une mise en valeur ou préservation de ces milieux (type observatoires) sous réserve de mise en œuvre de mesures compensatoires adaptées respectant la réglementation en vigueur.

2.3.2.3 Eléments de continuité écologique et trame verte et bleue

En application des articles L.151-23 et R.151-43-4° du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent les espaces et secteurs contribuant à la préservation de la trame verte et bleue, aux continuités écologiques et au maintien de leur fonctionnalité.

Tout projet réalisé sur un terrain concerné par l'inscription d'un élément de continuité écologique et trame verte et bleue est conçu de manière à veiller à la préservation, la restauration ou la création d'un milieu favorable à la biodiversité.

Les clôtures devront maintenir une perméabilité forte pour la faune par :

- la création de haies vives d'essences variées locales
- ou de passages à faune de 15 cm minimum, tous les 10 mètres au plus, sur l'ensemble du linéaire de la clôture
- ou par des systèmes de mailles larges (grillage à mouton, lice en bois, barrière en bois à croisillon, dispositifs à claire voie, ...).

2.3.2.3.1. Règles complémentaires applicables sur le corridor écologique de la Savasse

Le caractère boisé de cette ripisylve est à préserver, voire à renforcer.

Les plantations et reboisements doivent se faire en recourant aux espèces locales. Les plantes exogènes au caractère envahissant ne sont pas autorisées à la plantation. La liste de ces espèces figure dans l'OAP Trame Verte et Bleue

Les coupes et abattages sont autorisés uniquement pour les motifs suivants :

- en cas de risque sanitaire ou de risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- pour l'entretien des berges des cours d'eau et la gestion des risques.
- pour permettre l'aménagement de sentiers ou chemins piétonniers non imperméabilisés.

2.3.2.3.2. Règles complémentaires applicables sur le corridor écologique du Beal Rochas

Les aménagements et constructions devront permettre de maintenir les continuités écologiques :

- les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques,
- les zones humides existantes et de leur fonctionnement hydraulique devra être maintenu,
- dans les zones U et AU, les corridors identifiés devront être préservés par des aménagements spécifiques les intégrant (haies, fossés, ouvrages faune, espaces verts continus, clôtures perméables et favorables à la faune).

Dans le cas de travaux ou d'aménagement sur les corridors identifiés sur le document graphique, des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires.

2.3.2.4 Espace végétalisé à valoriser (EVV)

Dans les espaces végétalisés à valoriser (EVV) délimités par les documents graphiques du règlement, en application des articles L.151-23 et R.151-43-4° du Code de l'urbanisme, les dispositions ci-après sont applicables afin d'assurer la protection, la mise en valeur ou la requalification de ces éléments de paysage, ainsi que la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Tout projet réalisé sur un terrain concerné par l'inscription d'un espace végétalisé à valoriser est conçu, tant dans son organisation, son implantation, sa qualité architecturale, que dans l'aménagement des espaces libres, en prenant en compte les caractéristiques paysagères et la sensibilité écologique du lieu.

Au sein d'un espace végétalisé à valoriser, seuls sont admis :

- Les constructions légères ou aménagements tels que les cheminements cyclables et piétons, les abris, les aires de jeu, les petits monuments, les toilettes publiques, les piscines, les fontaines et autres locaux techniques sous réserve qu'ils ne compromettent pas la dominante végétale et le fonctionnement écologique de ces espaces ;
- Les voies d'accès, dès lors qu'aucune autre solution n'est possible et que leur emprise est limitée aux stricts besoins du projet et sous réserve qu'elles ne compromettent pas la dominante végétale et le fonctionnement écologique de ces espaces ;
- Les travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général.

La configuration, l'emprise et les composantes végétales de cet espace peuvent évoluer et dès lors que :

- sont préservés les éléments végétalisés de qualité de cet espace, tels que les arbres de qualité au regard de leur âge ou de leur essence et les ensembles boisés qui ont un impact sur le paysage. Pour les arbres, une attention toute particulière est portée à l'implantation des constructions, travaux et ouvrages, localisés à proximité, afin de garantir, notamment par un éloignement suffisant, la préservation du système racinaire et du houppier assurant les conditions de pérennité adaptées à chaque espèce compte tenu de ses caractéristiques ;
- sont mises en valeur les composantes de l'espace ayant une fonction écologique et les haies ;
- est prise en compte la perméabilité écologique du site, notamment par l'édification de clôtures permettant la circulation de la faune et la mise en place d'espèces végétales adaptées et variées.

Dans le cas d'une extension de construction existante et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable, une extension peut être admise au sein de l'espace végétalisé à valoriser, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol sur ledit espace et une seule fois.

2.3.2.5 Arbres remarquables et Arbres-gîtes

Dans les espaces concernés par un arbre remarquable ou un arbre-gîte identifié par les documents graphiques du règlement, en application des articles L.151-23 et R.151-43-4° du Code de l'urbanisme, les dispositions ci-après sont applicables afin d'assurer la protection, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, ainsi que la préservation des fonctionnalités écologiques du site.

Les coupes et abattages sont interdits sauf :

- pour raison majeure technique (sécurité) ou en raison de problèmes phytosanitaires,
- pour la réalisation d'un projet reconstituant un espace avec qualité paysagère et écologique équivalente.

2.4 - Déplacements et stationnement

2.4.1 - Accès et voirie

2.4.1.1 Définitions, champ d'application et modalités de calcul

2.4.1.1.1. Accès du terrain

L'accès correspond à la limite de terrain jouxtant la voie de desserte publique ou privée et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

2.4.1.1.2. Espace de desserte interne au terrain

L'espace de desserte interne à un terrain ou lot issu d'une division est un espace aménagé pour accéder aux constructions, travaux ou ouvrages situés à l'intérieur de l'emprise dudit terrain ou lot, ayant pour tenant l'accès du terrain ou du lot sur la voie qui le dessert et pour aboutissant les constructions, travaux ou ouvrages localisés sur ledit terrain ou lot.

2.4.1.1.3. Largeur des voies

La largeur des voies existantes ou à créer, publiques ou privées, correspond à la largeur de la chaussée, et ce non compris les espaces affectés à la circulation des piétons et des cyclistes et au stationnement automobile. Des espaces destinés à la circulation piétonne et cycliste peuvent, en outre, être exigés.

2.4.1.1.4. Voie de desserte du terrain

La voie de desserte du terrain (privée, publique ou emprise d'une servitude de passage), assure la desserte automobile de celui-ci. Elle lui est toujours extérieure.

2.4.1.2 Règles

2.4.1.2.1. Conditions de desserte des terrains par les voies existantes

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

2.4.1.2.2. Conditions de desserte des terrains par les voies nouvelles

Les voies de desserte nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement et de programmation définies par secteurs.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers notamment lorsqu'il se situe à proximité d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité.

Dans les zones couvertes par une orientation d'aménagement et de programmation dont le périmètre est reporté aux documents graphiques du règlement, le tracé des voies de desserte de la zone devra respecter les grands principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

Les voies de desserte nouvelles sont dimensionnées et reçoivent un traitement en tenant compte de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent, et notamment des flux automobiles, cyclistes et piétons ainsi que des besoins en stationnement.

Elles permettent également l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage et la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Dans les zones urbaines UI, U1a et U1c et à urbaniser à vocation économique, elles présentent une largeur minimale de 6,50 mètres (double sens de circulation) ou 3,25 mètres (sens unique de circulation), pour les voies principales et structurantes des opérations d'ensemble

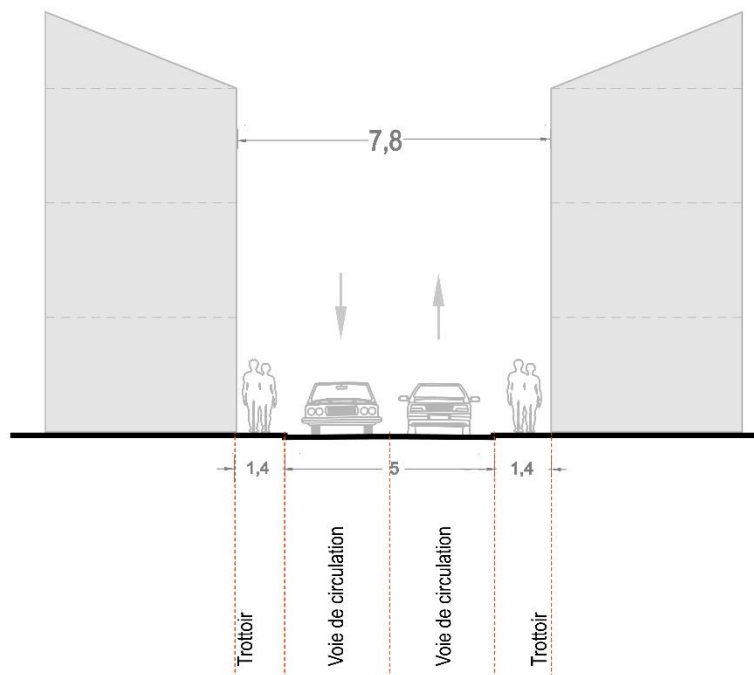
Dans les autres zones urbaines et à urbaniser et lorsqu'elles desservent plus de deux logements, elles présentent une largeur minimale de 4,50 mètres (double sens de circulation) ou 3 mètres (sens unique de circulation). Pour les voies qui pourraient être empruntées par des lignes régulières et fréquentes de bus, des largeurs minimales de 3,15 mètres pour une voie à sens unique et 6,50 mètres pour une voie à double-sens sont nécessaires.

Tout aménagement de voirie dans les zones urbaines et à urbaniser devra intégrer les liaisons piétonnes et éventuellement cyclables nécessaires à l'échelle de l'agglomération, de la commune ou du quartier. Ces liaisons devront assurer les continuités nécessaires pour garantir l'accès à tous les équipements et services, et en particulier aux arrêts des transports en commun.

La largeur des voies* est augmentée des circulations piétonnes et cyclistes, en tant que de besoin, dès lors que la nature de la voie, l'importance de l'opération et le trafic qu'elles génèrent l'impose.

Les espaces réservés aux piétons et aux deux roues (cheminements, trottoirs) devront être de largeur suffisante avec au minimum 1,40 mètre utile pour les piétons et 1,50 mètre pour les liaisons cyclables unidirectionnelles et conçus de telle manière que les éléments de mobilier éventuels (candélabres, poteaux divers, mobilier urbain) ne constituent pas une gêne pour les usagers. Ils seront en particulier aménagés de manière à garantir en tout lieu les déplacements des personnes à mobilité réduite.

Illustration largeur minimale de la voie, hors zones d'activité :



Pour les voies nouvelles desservant des constructions à destination majoritaire d'habitation et où le trafic attendu est très faible, les zones de rencontres, au sens de l'article R110-2 du code de la route, sont privilégiées. Dans ce cas, une largeur plus faible de la voie est possible, jusqu'à 6 mètres en double-sens.

a. **Les voies en impasse des opérations d'ensemble :**

Les voies en impasse doivent être évitées. Toutefois, ces voies peuvent être admises dans l'un ou plusieurs des cas suivants :

- lorsqu'elles sont représentées comme telles par les documents graphiques du règlement ou des orientations d'aménagement et de programmation ;
- lorsqu'elles desservent un terrain comportant au maximum 5 lots ou constructions ou 10 logements ;
- en cas d'impossibilité technique avérée, liée notamment à la configuration des lieux.

En outre, dans le cas de l'aménagement progressif d'une zone à urbaniser, les voies en impasse sont provisoirement autorisées. Il convient dans ce cas :

- de prévoir leur prolongement en respect des orientations d'aménagement,

- de traiter l'aire de manœuvre provisoire de façon à la transformer à terme en espace de stationnement paysager ou autre type d'espace commun.

Lorsqu'elles sont autorisées, les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité une aire de manœuvre pour le retournement des véhicules et des engins de lutte contre l'incendie, dans laquelle il est possible d'inscrire un cercle de 9m de rayon ou un té de retournement.

Dans la mesure du possible, les voies en impasse pour la circulation automobile devront permettre un second accès pour les piétons et le cas échéant les cyclistes, afin de contribuer au maillage des liaisons pour les modes actifs.

b. Les espaces de desserte interne :

Les espaces de desserte interne, alors même qu'ils ne constituent pas des voies de desserte au sens des dispositions ci-avant, sont toutefois conçus afin de répondre aux besoins des projets qu'ils desservent, notamment en cas de pluralité de constructions ; ils répondent à ce titre à des caractéristiques de tracé, de largeur et de sécurité adaptés.

2.4.1.2.3. Conditions d'accès des terrains aux voies de desserte

a. Accès à une voie de desserte :

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, direct ou indirect, aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile constituant la desserte dudit terrain.

Une opération comporte un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire.

b. Les accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès présentent des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. La desserte par le Nord doit être privilégiée pour favoriser l'exposition Sud des bâtiments et des espaces verts. A titre exceptionnel, un ou des accès supplémentaires pourront être autorisés pour des motifs de sécurité, pour des motifs paysagers ou environnementaux.

Les constructions neuves doivent être aménagées de manière à permettre l'accès des bâtiments aux personnes à mobilité réduite. A l'occasion de travaux sur les constructions existantes, les aménagements de leurs accès piétons doivent tendre vers cet objectif.

En cas de division de parcelle ou de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière, la mutualisation des accès et le regroupement des stationnements devront être privilégiés sauf raisons de sécurité, motifs paysagers ou environnementaux.

Hormis pour l'accès aux terrains supportant une construction existante à la date d'approbation du PLU, les 5 premiers mètres de la portion de desserte interne à partir de l'accès présentent une pente maximale de 5 %. Ils sont conçus de façon à ce que les eaux de ruissellement n'emportent pas de matériaux sur la voirie à laquelle ils aboutissent.

2.4.2 - Outils réglementaires graphiques

2.4.2.1 Débouché de voirie

Les documents graphiques du règlement peuvent définir le ou les débouchés des voies destinées à la circulation automobile.

Lorsque figurent aux documents graphiques du règlement des débouchés de voirie, la conception des voies destinées à la circulation automobile ou piétonne prend en compte ces prescriptions avec une tolérance de 5 mètres de part et d'autre de l'axe médian du triangle figurant graphiquement le débouché de voirie.

2.4.2.2 Emplacements réservés pour voirie

Les documents graphiques du règlement délimitent, en application des articles L.151-41-1° et R.151-48-2° du Code de l'urbanisme, des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies publiques.

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

2.4.2.3 Localisations préférentielles pour voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts

Les documents graphiques du règlement localisent en application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, les voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts créer ou à modifier.

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

2.4.3 - Stationnement

2.4.3.1 Définitions, champ d'application

2.4.3.1.1. *Application différenciée de la règle de stationnement*

Le nombre minimum de places de stationnement requis, est différent selon :

- la destination des constructions ;
- le type de véhicule.

2.4.3.2 Modalités de calcul

2.4.3.2.1. *Décompte des places, assiette du calcul*

Lorsque les normes de stationnement sont exprimées par référence à une valeur de surface de plancher, toute tranche entamée est due.

Exemple : pour une règle fixant un minimum d'une place pour 50m² de SDP, un projet de 120 m² de SDP devra disposer de 3 places ($120/50 = 2,4 \Rightarrow 3$ places).

a. *Pour les véhicules motorisés :*

La norme de stationnement est calculée différemment selon qu'elle est fixée par référence à une valeur de surface de plancher (SDP) ou à une quantité de logements ou de chambres.

b. *Pour les constructions à destination d'habitation :*

La norme de stationnement peut être 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/ou en nombre de logements, édictées dans la règle de stationnement figurant aux paragraphes ci-après.

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

c. *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 de chambres.

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

2.4.3.2.2. 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.

a. 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.

b. Pour les aménagements et extensions ou surélévations :

Lorsque le stationnement public à proximité du terrain est inexistant ou insuffisant, les normes pour les véhicules motorisés s'appliquent à l'ensemble de la construction (existant et projeté).

Lorsque le stationnement public à proximité du terrain est suffisamment dimensionné, les normes pour les véhicules motorisés ne s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface de plancher ou du nombre de logements, en tenant compte en tant que de besoin, du nombre de places excédentaires pour la construction existante, au regard de la norme exigée.

c. Pour les changements de destination :

Le nombre de places de stationnement exigible pour les véhicules motorisés est obtenu en effectuant la différence entre le nombre de places exigibles pour la nouvelle destination et le nombre de places existantes auparavant.

2.4.3.2.3. Pluralité de destinations

En cas de pluralité de destinations, le nombre total de places de stationnement exigible pour les véhicules motorisés ou la surface pour le stationnement des vélos est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

2.4.3.3 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.

2.4.3.4 Modalités de réalisation du stationnement des véhicules motorisés ou des vélos.

2.4.3.4.1. Modalités de réalisation du stationnement des véhicules motorisés

a. Intégration paysagère

Dans le cas d'un stationnement réalisé en surface, il doit faire l'objet d'une grande qualité d'intégration paysagère, afin d'éviter les effets de nappe de stationnement, de limiter au

maximum la visibilité des stationnements depuis l'espace public, et vis-à-vis des futurs occupants de la construction.

b. Caractéristiques des emplacements

Les places de stationnement des véhicules motorisés sont conçues pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité. Leur distribution, leur dimensionnement, l'organisation des aires de dégagement contribuent à la réalisation de cet objectif.

Les nouvelles aires de stationnement des véhicules motorisés aménagées en surface sont conçues pour garantir leur perméabilité. Les places destinées aux personnes à mobilité réduite et au stationnement des poids-lourds ainsi que l'ensemble des accès ne sont pas soumis à cette obligation.

Par ailleurs, les dispositions de la partie II du règlement peuvent fixer des exceptions à cette règle.

Est considéré comme perméable tout revêtement permettant l'infiltration des eaux pluviales.

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, soit à une distance inférieure à 300 mètres.

Lorsque le demandeur 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 moins de 300 mètres 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.

2.4.3.4.2. Modalités de réalisation du stationnement des vélos

Les places de stationnement destinées aux vélos sont, quelle que soit la destination de la construction, aménagées 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.

2.4.3.5 Règles particulières

2.4.3.5.1. 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.

2.4.3.5.2. Modalités particulières de réalisation des places de stationnement figurant dans les parties II et III du règlement du PLU

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

2.4.3.5.3. 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 :

- 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 ;
- le nombre de places prévues 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 300 mètres de la construction bénéficiant d'une mutualisation.

Chapitre 3 - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1 - Equipements (outil réglementaire graphique)

3.1.1 - Emplacement réservé pour ouvrage public et installation d'intérêt général

Les documents graphiques du règlement délimitent, en application des articles L.151-41-1° et 2°, R.151-34-4° et R.151-50-1° du Code de l'urbanisme, des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux ouvrages publics, et aux équipements et installations d'intérêt général à créer ou à modifier.

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

3.1.2 - Localisations préférentielles pour équipement

Les documents graphiques du règlement localisent, en application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, les ouvrages publics, les équipements et les installations d'intérêt général à créer ou à modifier.

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

3.2 - Réseaux

3.2.1 - Eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux conditions définies par le règlement du service public de l'eau.

Toute construction ou installation et tout ouvrage dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution du réseau public de distribution d'eau potable sont équipés d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

Lorsque le réseau public de distribution d'eau potable ne peut pas répondre à des besoins industriels, l'alimentation en eau potable pourra être assurée par captages, forages ou puits particuliers aptes à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Dans les zones A et N et leurs secteurs, si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques ou si leur coût se révèle disproportionné (longueur de la canalisation, relief, temps de séjour de l'eau...), l'alimentation en eau potable pourra être assurée par captages, forages ou puits particuliers aptes à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

3.2.2 - Défense extérieure contre l'incendie

3.2.2.1 Définitions

3.2.2.1.1. *Défense extérieure contre l'incendie*

La défense extérieure contre l'incendie désigne l'ensemble des points d'eau incendie publics et privés nécessaires pour maîtriser un incendie et éviter sa propagation aux constructions voisines. Elle permet d'atteindre un objectif de sécurité en garantissant l'adéquation des capacités en eaux mobilisables aux risques d'incendie évalués.

3.2.2.1.2. *Points d'eau incendie*

Ces points d'eau sont des ouvrages publics ou privés utilisables en permanence par les services d'incendie et de secours. Ce terme désigne des solutions diverses voire complémentaires tels que bouches ou poteaux d'incendie, réserves d'eau naturelles (cours d'eau, mares, étangs, retenues d'eau), réserves d'eau aériennes (citernes, bâches...) ou enterrées.

3.2.2.2 Règles

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations disposent des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

3.2.3 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle est raccordable à un réseau de communication électronique, antennes hertziennes, câble, fibre optique, sauf impossibilité technique.

Dans les opérations d'ensemble, les infrastructures d'accueil de réseaux de communication électroniques sont suffisamment dimensionnées en nombre et présentent des caractéristiques permettant de garantir et d'anticiper le déploiement des réseaux de télécommunications.

3.3 - Assainissement

La présente section détermine les conditions :

- de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement ;
- de réalisation d'un assainissement non collectif – article R. 15149-1° du Code de l'urbanisme.

3.3.1 - Définitions

3.3.1.1 Eaux usées domestiques

Il s'agit des eaux ménagères et des eaux vannes.

3.3.1.2 Eaux usées assimilées aux eaux domestiques

Il s'agit des eaux usées issues d'activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques pour lesquelles les pollutions de l'eau résultent principalement de la satisfaction de besoins d'alimentation humaine, de lavage, et de soins d'hygiène des personnes physiques utilisant les locaux desservis, ainsi que de nettoyage et de confort de ces locaux. La liste des activités visées est fixée par l'annexe 1 de l'arrêté du 21 décembre 2007 (NOR : DEVO0770380A) relatif aux modalités d'établissement des redevances pour pollution de l'eau et pour modernisation des réseaux de collecte. Il s'agit notamment des eaux usées issues d'activités de service, d'administration, de commerce, de restauration, d'hôtellerie, piscines ouvertes au public.

3.3.1.3 Eaux usées autres que domestiques

Il s'agit des eaux provenant d'une utilisation autre que domestique, issues notamment de tout établissement à vocation industrielle ou artisanale. Peuvent également être considérées comme des eaux usées autres que domestiques, notamment les eaux de refroidissement, les eaux pluviales polluées (aires de chargement-déchargement, aires de stockage de déchets), les eaux de pompe à chaleur, les eaux de drainage, les eaux de pompage à la nappe (chantier temporaire ou pompage permanent).

3.3.1.4 Impossibilité technique de raccordement

La seule mise en place d'une pompe de relevage ne constitue pas une impossibilité technique. Il s'agit d'un cumul de contraintes techniques de raccordement qui aboutit à un coût exorbitant. L'impossibilité technique fait l'objet d'une instruction au cas par cas et elle prononcée par l'autorité compétente en matière d'assainissement et elle formalisée par un document authentique auprès de l'utilisateur.

3.3.1.5 Zonage d'assainissement

Un zonage d'assainissement a été réalisé et est annexé au présent PLU.

3.3.2 - Règle générale

3.3.2.1 Eaux usées domestiques

3.3.2.1.1. Dans les zones d'assainissement collectif :

Dans les secteurs desservis ou qu'il est prévu de desservir par un réseau collectif d'assainissement (cf. Zonage d'assainissement portant sur la commune de Romans-sur-Isère), tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées devra être raccordé au réseau, conformément à la réglementation en vigueur (notamment le règlement du service public d'assainissement).

Quand le système d'assainissement est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau des eaux usées.

En l'absence de desserte de la parcelle par un réseau public ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement dûment formalisée, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être admis. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation des constructions et avoir obtenu les avis sur la conception et la réalisation de l'autorité compétente concernée.

3.3.2.1.2. Dans les zones d'assainissement non collectif :

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif, et qu'il n'est pas prévu de desservir, un dispositif d'assainissement non collectif sera exigé. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation des constructions et avoir obtenu les avis sur la conception et la réalisation de l'autorité compétente concernée.

3.3.2.2 Eaux autres que domestiques

Le déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau public est soumis à une autorisation préalable du gestionnaire du réseau, éventuellement assortie d'une convention de déversement.

3.3.2.3 Eaux de source

Il est interdit de rejeter des eaux de source dans le réseau public d'assainissement.

3.3.2.4 Eaux des piscines privées non ouvertes au public

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange et les eaux de lavage des filtres de ces piscines dans le réseau d'assainissement. Les eaux de vidange de piscine doivent être infiltrées à la parcelle ou diriger à débit régulé vers le milieu naturel après une période de neutralisation significative (minimum 72h). En cas d'impossibilité technique clairement justifiée, l'autorité compétente étudiera au cas par cas la mise en place d'une dérogation pour un rejet à débit régulé vers le réseau public pluvial ou unitaire.

3.4 - Eaux pluviales

3.4.1 - Définitions

3.4.1.1 Les eaux pluviales

Provenant des précipitations atmosphériques, les eaux pluviales sont les eaux qui ruissellent sur les différents espaces urbains et lessivent les sols. Sont assimilés à des eaux pluviales, les eaux de drainage des sols, les sources, les eaux d'arrosage, les eaux de lavages des voies, des jardins et des cours d'immeuble à la condition que leur qualité et leur composition permettent un rejet sans traitement.

3.4.1.2 Trop-plein d'eaux pluviales

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

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

3.4.2 - Règle générale

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux. Les eaux pluviales ruisselant dans le tènement doivent être gérées dans l'emprise du projet, en tenant compte des conditions amont et sans aggravation des conditions aval. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

Si le pétitionnaire prouve que l'infiltration et/ou l'évapotranspiration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non infiltrable ou non évaporable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. L'excédent d'eaux pluviales n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'eaux (pluviales ou unitaires) communautaire. Le service gestionnaire de ces systèmes d'assainissement fixera les conditions de rejet en terme quantitatif et qualitatif.

Les dispositifs permettant l'absorption naturelle des eaux dans le sol, le ralentissement du ruissellement de surface, les stockages ponctuels et les dispositifs de récupération des eaux pour leur réutilisation sont privilégiés. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur, notamment dans les périmètres de protection des captages d'eau potable.

Les eaux de voiries et de stationnement doivent être traitées avant infiltration. Sauf cas particuliers, les solutions combinant débourbeur/déshuileur et rejet des eaux décantées dans un puits d'infiltration sont interdits.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

3.5 - Collecte des déchets

La collecte des déchets (ordures ménagères et/ou tri sélectif) s'effectue en porte à porte ou en apport volontaire sur la commune et les fréquences de collecte sont différentes en fonction des quartiers.

Pour tout projet, quel que soit sa nature, la direction Gestion des déchets devra être consultée en amont du projet pour connaître le mode de collecte et les prescriptions du service, et notamment :

- Collecte en porte à porte ou apport volontaire
- Prescriptions pour la réalisation d'un local à déchets
- Nécessité de mise en place de conteneurs enterrés ou semi-enterrés pour les ordures ménagères et le tri sélectif
- Nécessité de mise en place de conteneurs aériens pour le tri sélectif
- Nécessité de mise en place de la Redevance Spéciale (RS) pour les activités professionnelles.

LISTE DES PRINCIPALES DEFINITIONS

Accès du terrain	72	Façade d'une construction et nu général de la façade .	58
Annexe	14	Hauteur de façade des constructions	51
Attique	54	Hauteur totale des constructions	56
Baie	57	La bande de constructibilité principale (BCP) ...	41
Balcon	57	La bande de constructibilité secondaire (BCS)..	42
Césure	58	Largeur des voies	72
Changement de destination en zone agricole, naturelle ou forestière	20	Limite de référence	43
Coefficient d'emprise au sol des constructions (CES) ...	50	Limites séparatives, limites latérales, limites de fond de terrain	46
Coefficient de pleine terre	67	linéaire commerce et activités de service	17
Construction	14	Linéaire de façade	58
Construction existante	14	Localisations préférentielles pour voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts	76
Contigu (construction ou terrain)	48	Longueur de façade d'un terrain	43
Débouché de voirie	76	Marge de recul	56
Eaux pluviales	84	Opération d'ensemble	21
Eaux usées	83	Pleine terre	67
Élément bâti patrimonial	57	Premier et second rang	44
Éléments de continuité écologique et trame verte et bleue	69	Ripisylves	68
Emplacements réservés pour voirie	76	Secteur de mixité sociale	19
Emprise au sol des constructions	50	Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal)	20
Espace de desserte interne au terrain	72	Terrain	48
Espace végétalisé à valoriser (EVV)	70	Toiture	54
Espaces boisés classés (EBC)	68	Vis-à-vis	48
Espaces libres non bâtis	68	Voie de desserte du terrain	72
Extension d'une construction existante	16		

Plan Local d'Urbanisme - Romans-sur-Isère

Règlement écrit

Partie II du règlement écrit

Version soumise à **Approbation**
Délibération du conseil municipal du **23 mars 2023**

Sommaire

<i>Sommaire.....</i>	<i>3</i>
<i>Zone UAp1 : centre historique médiéval.....</i>	<i>4</i>
<i>Zone UAp2 : secteur du Plateau</i>	<i>17</i>
<i>Zone UAp2e : zone d’extension du centre, à fort potentiel de renouvellement urbain</i>	<i>33</i>
<i>Zone UAp3 : cité-jardin Jules Nadi.....</i>	<i>49</i>
<i>Zone UB1 : zone urbaine péricentrale à fort potentiel de renouvellement urbain</i>	<i>64</i>
<i>Zone UB2 : zone composite, à dominante d’habitat individuel ancien</i>	<i>82</i>
<i>Zone UC1 : zone à dominante résidentielle à formes urbaines diversifiées</i>	<i>98</i>
<i>Zone UC2 : zone à dominante résidentielle fortement végétalisée</i>	<i>112</i>
<i>Zone UE : zone de grands équipements</i>	<i>126</i>
<i>Zone UI : zone d’activités économiques</i>	<i>136</i>
<i>Zone UR : zone de grands projets</i>	<i>151</i>
<i>Zone 1AUB3 : zone à urbaniser composite, à dominante résidentielle.....</i>	<i>166</i>
<i>Zone 1AUC2 : zone à urbaniser à dominante résidentielle.....</i>	<i>182</i>
<i>Zone 2AU : zone à urbaniser dont l’ouverture à l’urbanisation est différée.....</i>	<i>187</i>
<i>Zone A : zone agricole.....</i>	<i>191</i>
<i>Zone N : zone naturelle</i>	<i>202</i>

Zone UAp1 : centre historique médiéval

Caractère de la zone

Cette zone dense et mixte en termes de destinations est la partie la plus ancienne de la ville. Son patrimoine est important et sa morphologie est très structurée par des fronts bâtis le long des voies. Le bâti occupe une emprise très importante.

Dans cette zone, il s'agit d'accompagner le renouvellement urbain et l'amélioration de la qualité des logements tout en préservant les qualités patrimoniales.

La zone UAp1 est couverte par le secteur 1 du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Rappels

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

- les définitions et dispositions communes prévues dans la partie I du règlement ;
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés dans la partie I du règlement ;
- les prescriptions d'urbanisme réglementaires figurant dans la partie III du règlement.

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

Chapitre 1 - **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS**

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

1.1.1 - Destinations des constructions interdites

1.1.2 - Usages des sols et natures d'activités interdits

- Les occupations ou utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles visées au sous-chapitre 1.2. ;
- L'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs ;
- L'implantation, hors des terrains aménagés à cet effet de : résidence démontable, résidence mobile, habitation légère de loisirs, de caravane et de tente ;
- Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts de matériaux inertes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

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

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1.1 sous réserve qu'elles respectent les conditions ci-après :

- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage de zones résidentielles ;
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre, ainsi que les installations techniques nécessaires à leur fonctionnement, à condition que leur insertion soit compatible avec le tissu urbain environnant ;
- La création de voies pour les modes doux, à condition que leur intégration dans le paysage environnant soit assurée ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition d'être nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement autorisés par le règlement, ou qu'ils contribuent à la lutte contre les risques et les nuisances ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient liées à une activité existante ;
- Les modifications ou extensions apportées aux installations classées pour la protection de l'environnement existantes et compatibles avec la vocation de la zone, à condition que ces modifications ou extensions induisent une réduction des risques et nuisances.

1.2.2 - Conditions liées aux bandes de constructibilité principale et secondaire

Sans objet.

Chapitre 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1 - Morphologie et implantation des constructions

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

2.1.1.1 Règle générale

Les constructions sont implantées sur la *limite de référence**. Cette disposition ne s'applique ni aux annexes, ni aux constructions de second rang. Les piscines sont implantées à une distance supérieure ou égale à 0,5 mètre de la limite de référence.

En présence d'une *marge de recul**, définie sur un document graphique du règlement, celle-ci se substitue à la limite de référence.

2.1.1.2 Règles alternatives

Une implantation en *retrait** de la *limite de référence** peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- L'implantation d'une construction qui ne peut pas être conforme à la règle, en raison d'un périmètre de risque, 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**, *ripisylve**, *élément de continuité écologique et trame verte et bleue** et *espace végétalisé à valoriser**), ou 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.
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, 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.

Dans ces cas alternatifs à la règle d'implantation sur la limite de référence, la continuité de l'alignement sur la rue pourra être exigée par un autre moyen (implantation d'une annexe, clôtures, ...).

2.1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1.2.1 Règle générale

Les constructions peuvent être implantées sur les *limites latérales** ou en *retrait** des *limites latérales**, dans les conditions suivantes :

- Pour les terrains dont la *longueur de façade** est inférieure ou égale à 20 mètres, les constructions doivent être implantées d'une limite latérale à l'autre.
- Pour les terrains dont la *longueur de façade** est supérieure à 20 mètres, les constructions doivent être implantées sur une limite latérale au moins.
- Pour les constructions implantées en retrait d'une ou plusieurs *limites latérales**, ce *retrait** est au moins égal à 4 mètres.
- Les piscines sont implantées à une distance supérieure ou égale à 0,5 mètre des limites séparatives.

2.1.2.2 Règles alternatives

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

- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations qui leurs sont nécessaires peuvent être implantées différemment, 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.
- L'implantation d'une construction qui ne peut pas être conforme à la règle, en raison d'un périmètre de risque, 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**, *ripisylve**, *élément de continuité écologique et trame verte et bleue** 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.
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, 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.

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

2.1.3.1 Règle générale

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain n'est pas réglementée, hormis pour les piscines qui doivent respecter une distance minimale de 0,5 mètre d'une autre construction.

2.1.4 - Emprise au sol des constructions

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

2.1.5 - Hauteur des constructions

2.1.5.1 Règle générale

La hauteur de toute construction doit être en accord avec celle des bâtiments environnants (moyenne entre les bâtiments mitoyens et ceux en vis-à-vis) afin de respecter le velum des toitures et l'ensoleillement des voisins. Les annexes ne sont pas prises en compte pour déterminer cette moyenne.

Si un bâtiment voisin présente une hauteur décalée par rapport aux autres bâtiments, la hauteur moyenne de la rue sera retenue.

La continuité des rives et des toitures est à assurer là où elle règne. En cas de décalage, la différence de hauteur entre deux rives devrait être égale ou supérieure à 50cm.

Pour les rez-de-chaussée à destination artisanale et commerciale des constructions neuves, la hauteur du *niveau** du rez-de-chaussée est supérieure ou égale à 3,5 mètres.

Le plancher du rez-de-chaussée sera toujours égal ou supérieur au niveau de la rue.

La hauteur totale* des constructions est inférieure ou égale à 17 mètres.

2.1.5.2 Règles alternatives

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

- l'*extension** d'une *construction existante**, à la date d'approbation du PLU, 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.
- l'isolation par surélévation d'une toiture d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, présentant une *hauteur de façade** 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.

2.2 - Qualité urbaine et architecturale

Les interventions sur les bâtiments existants (restauration, réhabilitation, réfection, transformation, changement de destination, etc.), les constructions et les aménagements réalisés sur l'espace public doivent respecter le règlement du Site Patrimonial Remarquable (ex-AVAP).

Le SPR comporte par ailleurs un inventaire des bâtiments à protéger avec :

- des bâtiments remarquables qui sont des bâtiments patrimoniaux majeurs pour l'architecture, l'histoire ou pour la technique mise en œuvre, peu dénaturés en principe ;
- des bâtiments intéressants par leur caractéristique, leur architecture ou leur décor, plus ou moins dénaturés.

Des règles différentes en matière de surélévation et de démolition s'appliquent à ces bâtiments.

Les pétitionnaires doivent se reporter au règlement du SPR (ex-Avap), document présent en annexe du PLU, qui contient l'ensemble des règles applicables, ainsi que des préconisations et des illustrations détaillées.

Chaque logement devra bénéficier d'un espace extérieur privatif (soit de pleine terre, soit terrasse, soit loggia, soit balcon) d'une surface d'au moins 5 m². Ces espaces seront conçus comme des espaces à vivre, et devront être agencés et traités de façon à limiter les vis-à-vis. Ces mesures ne s'imposent pas aux changements de destination, réhabilitations, aménagements et extensions de bâtiments existants.

Modifications et extension des bâtiments existants

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'il s'agisse de réhabilitations, adjonctions, extensions, surélévations ou travaux d'entretien courant ou d'agrandissement, soumis ou non à un permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle, dans le respect des règles du SPR. Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Outre les dispositions prévues par le présent chapitre, il convient de se référer à la partie I du règlement, chapitre 2.3. « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions »

2.3.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres non bâtis

Principes généraux :

L'aménagement des espaces libres doit être intégré à la conception globale du projet, en tant qu'élément porteur de qualité paysagère, de bonne insertion dans le contexte urbain, et de support de biodiversité.

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 ;
- la gestion de l'eau pluviale, telle qu'elle est prévue au chapitre 3.4 de la partie I du règlement ;
- la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations.

2.3.2 - Le traitement paysager des espaces libres non bâtis : aspects quantitatifs

2.3.2.1 Le coefficient de pleine terre

Le *coefficient de pleine terre** est au minimum de 10% dès lors que la surface du *terrain** du projet ou de l'*opération d'ensemble** est supérieure à 1 000 m².

Les travaux, les *extensions** et changements de destination, affectant une *construction existante**, à la date d'approbation du PLU, 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.

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

2.3.3 - Le traitement paysager des espaces libres non bâtis : aspects qualitatifs

2.3.3.1 Les espaces de pleine terre

L'intégralité de la surface des espaces de *pleine terre** doit être obligatoirement végétalisée et plantée, notamment d'arbres.

Un arbre de haute tige est maintenu ou planté par tranche complète de 100 m² de la surface de *pleine terre** minimale exigée par la règle.

Les espaces de pleine terre sont prioritairement localisés en cœur d'îlot.

2.3.3.2 Les autres espaces libres non bâtis

Les espaces *libres non bâtis**, autres que les espaces de *pleine terre**, reçoivent un traitement paysager minéral ou végétal.

- **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 trois 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 dans le respect de la partie I du règlement, chapitre 2.4.3. « Stationnement ».
- **Le traitement des circulations piétonnes** privilégie l'emploi de revêtements perméables.

2.4 - Déplacements et stationnement

2.4.1 - Accès et voiries

Les dispositions réglementaires relatives aux accès et voiries se situent au chapitre 2.4. « Déplacements et stationnement » de la partie I du règlement, à laquelle il convient de se référer.

2.4.2 - Stationnement

2.4.2.1 Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement se situent au chapitre 2.4. « Déplacements et stationnement » de la partie I du règlement, à laquelle il convient de se référer.

2.4.2.2 Normes quantitatives

a. Normes relatives au stationnement des véhicules motorisés :

Il n'est pas exigé de création de places de stationnement pour véhicules motorisés.

b. Normes relatives au stationnement sécurisé des vélos en local clos :

- Habitation groupant au moins 2 logements : il est exigé que 0,75 m² soit réservé pour la réalisation d'espaces de stationnement dédiés aux vélos par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement pour les logements de trois pièces et plus. Dans tous les cas, l'espace de stationnement doit faire une superficie minimale de 3m².
- Bureau : il est exigé que 1,5% de la surface de plancher (SDP) soit réservé pour la réalisation d'espaces de stationnement dédiés aux vélos.
- Artisanat et commerce de détail ; restauration ; activités de service où s'effectue l'accueil de la clientèle, cinéma :
 - lorsque la construction dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places pour véhicules motorisés, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 10 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 2 places ;
 - lorsque la construction dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 40 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 5 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places.
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacle, équipements sportifs et autres équipements recevant du public : l'espace de stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents et d'utilisateurs du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du pétitionnaire.

c. Normes relatives au stationnement des vélos en arceaux extérieurs

Les constructions suivantes devront disposer de places de stationnement vélos en arceaux et à l'extérieur :

- Habitation : dans les opérations de plus de 10 logements, il est exigé 1 arceau par tranche complète de 10 logements.
- Artisanat et commerce de détail ; restauration ; activités de service où s'effectue l'accueil de la clientèle, cinéma : il est exigé 1 arceau par tranche complète de 50 mètres carrés de surface de plancher.
- Bureaux, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacle, équipements sportifs et autres équipements recevant du public : Le nombre d'emplacements est prévu en proportion du public à accueillir et en cohérence avec l'activité.

Ces places seront des arceaux (un arceau équivaut à deux emplacements) installés à proximité des entrées sur la parcelle porteuse du projet.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'impossibilités techniques ou architecturales (notamment implantation à l'alignement et sur les deux limites latérales).

2.4.2.3 Modalités de réalisation des places de stationnement

a. Modalités de réalisation des places de stationnement des véhicules motorisés :

Outre les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement situées chapitre 2.4. « Déplacements et stationnement » de la partie I du règlement, les modalités de réalisation des places de stationnement exigibles sont :

- Pour la réalisation de stationnement en sous-sol, 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.
- 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.
- Dans tous les cas, la réalisation de places de stationnement sous forme de boxes en surface est interdite.

b. Modalités de réalisation des places de stationnement des vélos en local clos :

L'espace réservé au stationnement des vélos en local clos est intégré au bâtiment. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

L'organisation de ce local doit tenir compte de la dimension des deux-roues et des vélos-cargo, du mode de rangement et des circulations liées, pour en garantir un usage optimal et effectif. Le pétitionnaire d'une autorisation d'urbanisme doit faire apparaître sur le plan les emplacements des vélos. Ce local doit être distinct de tout autre local (poubelle ou technique).

Les places de stationnement réservées aux vélos et vélos-cargo doivent être facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment (pas d'escaliers, peu de portes à franchir) et de préférence au rez-de-chaussée.

Dans le cas d'un projet comprenant plusieurs bâtiments, au moins un local sera aménagé par bâtiment, ou à défaut, l'espace commun de stationnement sera situé de façon à assurer une desserte de proximité à l'ensemble des utilisateurs.

Chapitre 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 3 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

3.2 - Assainissement

Les dispositions réglementaires relatives à l'assainissement se situent au chapitre 3 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

3.3 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 3 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

Zone UAp2 : secteur du Plateau

Caractère de la zone

Cette zone dense et mixte en termes de destinations est au cœur du centre-ville. Sa morphologie est très structurée par des fronts bâtis le long des voies. Le bâti occupe une emprise très importante.

Dans cette zone, il s'agit d'accompagner le renouvellement urbain en préservant les qualités patrimoniales et en maintenant une densité importante en termes de logements, d'activités et d'équipements.

La zone UAp2 est couverte par le secteur 2 du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Rappels

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

- les définitions et dispositions communes prévues dans la partie I du règlement ;
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés dans la partie I du règlement ;
- les prescriptions d'urbanisme réglementaires figurant dans la partie III du règlement.

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

Chapitre 1 - **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS**

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

1.1.1 - Destinations des constructions interdites

1.1.2 - Usages des sols et natures d'activités interdits

- Les occupations ou utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles visées au sous-chapitre 1.2. ;
- L'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs ;
- L'implantation, hors des terrains aménagés à cet effet de : résidence démontable, résidence mobile, habitation légère de loisirs, de caravane et de tente ;
- Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts de matériaux inertes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

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

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1.1 sous réserve qu'elles respectent les conditions ci-après :

- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage de zones résidentielles ;
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre, ainsi que les installations techniques nécessaires à leur fonctionnement, à condition que leur insertion soit compatible avec le tissu urbain environnant ;
- La création de voies pour les modes doux, à condition que leur intégration dans le paysage environnant soit assurée ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition d'être nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement autorisés par le règlement, ou qu'ils contribuent à la lutte contre les risques et les nuisances ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient liées à une activité existante ;
- Les modifications ou extensions apportées aux installations classées pour la protection de l'environnement existantes et compatibles avec la vocation de la zone, à condition que ces modifications ou extensions induisent une réduction des risques et 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** compris dans la *bande de constructibilité principale** ou dans la *bande de constructibilité secondaire**.

1.2.2.1 - Profondeur de la bande de constructibilité principale (BCP)

La profondeur de la *bande de constructibilité principale** est fixée à 25 mètres.

Chapitre 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1 - Morphologie et implantation des constructions

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

Les présentes dispositions s'appliquent aux seules constructions situées en *bande de constructibilité principale**.

2.1.1.1 Règle générale

Les constructions sont implantées sur la *limite de référence**. Cette disposition ne s'applique ni aux annexes, ni aux constructions de second rang. Les piscines sont implantées à une distance supérieure ou égale à 0,5 mètre de la limite de référence.

En présence d'une *marge de recul**, définie sur un document graphique du règlement, celle-ci se substitue à la limite de référence.

2.1.1.2 Règles alternatives

Une implantation en *retrait** de la *limite de référence** peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- L'implantation d'une construction qui s'inscrit en harmonie avec une séquence urbaine existante, dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à l'alignement sur la limite de référence : alignement de la rue non marqué, immeubles voisins situés en retrait de l'alignement, ...
- 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**, *ripisylve**, *élément de continuité écologique et trame verte et bleue** 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.
- 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), une localisation dans un périmètre de risque, ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, l'implantation de la construction privilégie la qualité de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.

- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, 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.
- L'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante. Ces dispositifs ne peuvent être mis en œuvre à moins de 4 mètres de hauteur.

Dans ces cas alternatifs à la règle d'implantation sur la limite de référence, la continuité de l'alignement sur la rue pourra être exigée par un autre moyen (implantation d'une annexe, clôtures, ...).

2.1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1.2.1 Règle générale

a. Dans la bande de constructibilité principale* (BCP) :

Les constructions peuvent être implantées sur les *limites latérales** ou en *retrait** des *limites latérales**, dans les conditions suivantes :

- Pour les terrains dont la *longueur de façade** est inférieure ou égale à 20 mètres, les constructions doivent être implantées d'une limite latérale à l'autre.
- Pour les terrains dont la *longueur de façade** est supérieure à 20 mètres, les constructions doivent être implantées sur une limite latérale au moins.
- Pour les constructions implantées en retrait d'une ou plusieurs *limites latérales**, ce *retrait** est au moins égal à la moitié de la *hauteur totale de la construction** ($R \geq H/2$), avec un minimum de 4 mètres. Ce minimum est de 0,5 mètre pour les piscines.

b. Dans la bande de constructibilité secondaire* (BCS) :

Les constructions sont implantées soit en *limites séparatives** (*limites latérales** et *limites de fond de terrain**) soit en *retrait** de ces dernières. En cas de *retrait**, celui-ci doit être supérieur ou égal à la moitié de la *hauteur totale de la construction** ($R \geq H/2$), avec un minimum de 4 mètres.

Les piscines sont implantées à une distance supérieure ou égale à 0,5 mètre des limites séparatives.

2.1.2.2 Règles alternatives

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

- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations qui leurs sont nécessaires peuvent être implantées différemment, 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.
- L'implantation d'une construction qui s'inscrit en harmonie avec une séquence urbaine existante, dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle.
- 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**, *ripisylve**, *élément de continuité écologique et trame verte et bleue** 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.
- 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), une localisation dans un périmètre de risque, ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, l'implantation de la construction privilégie la qualité de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, 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.
- L'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, présentant un *retrait** inférieur à celui exigé par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieur à celui exigé par la règle, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

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

2.1.3.1 Règle générale

La *distance** minimale entre les constructions implantées sur un même *terrain**, hors *césure**, est supérieure ou égale à la hauteur totale de la construction moins 2 mètres ($R > H-2m$), avec un minimum de 4 mètres.

La *distance** entre une *annexe** et une autre construction n'est pas réglementée, hormis pour les piscines qui doivent respecter une distance minimale de 0,5 mètre d'une autre construction.

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

2.1.3.2 Règles alternatives

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

- L'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, 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 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.1.4 - Emprise au sol des constructions

2.1.4.1 Règle générale

a. Dans la bande de constructibilité principale* (BCP) :

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

b. Dans la bande de constructibilité secondaire* (BCS) :

L'*emprise au sol* des constructions est limitée. Le *coefficient d'emprise au sol** (CES) ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain correspondant à la bande de constructibilité secondaire. Cette disposition n'est pas applicable aux constructions ou parties de construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Une construction ne peut être édifée à la fois en *bande de constructibilité principale** et en *bande de constructibilité secondaire**. Cette disposition n'est pas applicable :

- aux constructions ou parties de construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, de commerces et activités de service, d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
- aux éléments de construction dont la hauteur est inférieure à 1,2 mètre.

2.1.4.2 Règles alternatives

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

- l'extension d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, 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 30 mètres carrés d'*emprise au sol* par rapport à l'*emprise au sol* existante à la date d'approbation du PLU.
- l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, 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 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.1.5 - Hauteur des constructions

2.1.5.1 Règle générale

La hauteur de toute construction doit être en accord avec celle des bâtiments environnants (moyenne entre les bâtiments mitoyens et ceux en vis-à-vis) afin de respecter le velum des toitures et l'ensoleillement des voisins. Les annexes ne sont pas prises en compte pour déterminer cette moyenne.

Si un bâtiment voisin présente une hauteur décalée par rapport aux autres bâtiments, la hauteur moyenne de la rue sera retenue.

La continuité des rives et des toitures est à assurer là où elle règne. En cas de décalage, la différence de hauteur entre deux rives devrait être égale ou supérieure à 50cm.

2.1.5.2 La hauteur de façade des constructions

a. Toiture et attique

L'édification d'un attique est possible, dans le respect des règles de la partie I du règlement au chapitre 2.1.6 « Hauteur des constructions ».

b. La hauteur des rez-de-chaussée des constructions neuves

Dans la *bande de constructibilité principale** (BCP), la hauteur du *niveau** du rez-de-chaussée est supérieure ou égale à 3 mètres. Pour les rez-de-chaussée à destination artisanale et commerciale, cette hauteur minimale est portée à 3,5 mètres. Le plancher du rez-de-chaussée sera toujours égal ou supérieur au niveau de la rue.

2.1.5.3 Règles alternatives

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

- l'*extension** d'une *construction existante**, à la date d'approbation du PLU, 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.
- l'isolation par surélévation d'une toiture d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, présentant une *hauteur de façade** 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.

2.2 - Qualité urbaine et architecturale

Les interventions sur les bâtiments existants (restauration, réhabilitation, réfection, transformation, changement de destination, etc.), les constructions et les aménagements réalisés sur l'espace public doivent respecter le règlement du Site Patrimonial Remarquable (ex-AVAP).

Le SPR comporte par ailleurs un inventaire des bâtiments à protéger avec :

- des bâtiments remarquables qui sont des bâtiments patrimoniaux majeurs pour l'architecture, l'histoire ou pour la technique mise en œuvre, peu dénaturés en principe ;
- des bâtiments intéressants par leur caractéristique, leur architecture ou leur décor, plus ou moins dénaturés.

Des règles différentes en matière de surélévation et de démolition s'appliquent à ces bâtiments.

Les pétitionnaires doivent se reporter au règlement du SPR (ex-Avap), document présent en annexe du PLU, qui contient l'ensemble des règles applicables, ainsi que des préconisations et des illustrations détaillées.

Chaque logement devra bénéficier d'un espace extérieur privatif (soit de pleine terre, soit terrasse, soit loggia, soit balcon) d'une surface d'au moins 5 m². Ces espaces seront conçus comme des espaces à vivre, et devront être agencés et traités de façon à limiter les vis-à-vis. Ces mesures ne s'imposent pas aux changements de destination, réhabilitations, aménagements et extensions de bâtiments existants.

Dans la *bande de constructibilité secondaire**, la composition des volumes bâtis préserve la qualité paysagère du cœur d'îlot et la qualité des perspectives visuelles depuis la rue vers les cœurs d'îlot.

Modifications et extension des bâtiments existants

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'il s'agisse de réhabilitations, adjonctions, extensions, surélévations ou travaux d'entretien courant ou d'agrandissement, soumis ou non à un permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle, dans le respect des règles du SPR. Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Outre les dispositions prévues par le présent chapitre, il convient de se référer à la partie I du règlement, chapitre 2.3. « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions »

2.3.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres non bâtis

Principes généraux :

L'aménagement des espaces libres doit être intégré à la conception globale du projet, en tant qu'élément porteur de qualité paysagère, de bonne insertion dans le contexte urbain, et de support de biodiversité.

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 ;
- la gestion de l'eau pluviale, telle qu'elle est prévue au chapitre 3.4 de la partie I du règlement ;
- la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations.

2.3.2 - Le traitement paysager des espaces libres non bâtis : aspects quantitatifs

2.3.2.1 Le coefficient de pleine terre

Le *coefficient de pleine terre** est au minimum de 10% dès lors que la surface du *terrain** du projet ou de l'*opération d'ensemble** est supérieure à 1 000 m².

Les travaux, les *extensions** et changements de destination, affectant une *construction existante**, à la date d'approbation du PLU, 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.

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

2.3.3 - Le traitement paysager des espaces libres non bâtis : aspects qualitatifs

2.3.3.1 Les espaces de pleine terre

L'intégralité de la surface des espaces de *pleine terre** doit être obligatoirement végétalisée et plantée, notamment d'arbres.

Un arbre de haute tige est maintenu ou planté par tranche complète de 100 m² de la surface de *pleine terre** minimale exigée par la règle.

Les espaces de pleine terre sont prioritairement localisés en cœur d'îlot.

2.3.3.2 Les autres espaces libres non bâtis

Les *espaces libres non bâtis**, autres que les espaces de *pleine terre**, reçoivent un traitement paysager minéral ou végétal.

- **Les aires de stationnement en surface** sont localisées à l'arrière des bâtiments, en cœur d'îlot pour les constructions ne comportant pas de locaux à destination de commerce et d'artisanat. Elles 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 trois 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 dans le respect de la partie I du règlement, chapitre 2.4.3. « Stationnement ».
- **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.
- **Le traitement des circulations piétonnes** privilégie l'emploi de revêtements perméables.
- Pour les constructions ne comportant pas de locaux à destination de commerce et d'artisanat et implantées en retrait de la *limite de référence**, **les espaces libres compris entre la limite de référence* et les constructions implantées dans la bande de constructibilité principale* font l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale**. L'aménagement d'aires de stationnement de véhicules motorisés y est interdit. Les espaces permettant d'accéder aux stationnements demeurent discrets et s'intègrent à la composition paysagère de cet espace. Les arceaux de stationnement pour vélos, couverts ou non couverts, sont admis.
- Lorsqu'ils sont prévus, les **ouvrages techniques de gestion des eaux pluviales** à l'air libre devront être plantés et enherbés.

2.4 - Déplacements et stationnement

2.4.1 - Accès et voiries

Les dispositions réglementaires relatives aux accès et voiries se situent au chapitre 2.4. « Déplacements et stationnement » de la partie I du règlement, à laquelle il convient de se référer.

2.4.2 - Stationnement

2.4.2.1 Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement se situent au chapitre 2.4. « Déplacements et stationnement » de la partie I du règlement, à laquelle il convient de se référer.

2.4.2.2 Normes quantitatives

a. Normes relatives au stationnement des véhicules motorisés :

Il n'est pas exigé de création de places de stationnement pour véhicules motorisés.

b. Normes relatives au stationnement sécurisé des vélos en local clos :

- Habitation groupant au moins 2 logements : il est exigé que 0,75 m² soit réservé pour la réalisation d'espaces de stationnement dédiés aux vélos par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement pour les logements de trois pièces et plus. Dans tous les cas, l'espace de stationnement doit faire une superficie minimale de 3m².
- Bureau : il est exigé que 1,5% de la surface de plancher (SDP) soit réservé pour la réalisation d'espaces de stationnement dédiés aux vélos.
- Hébergement hôtelier et touristique, artisanat et commerce de détail, restauration ; activités de service où s'effectue l'accueil de la clientèle, cinéma :
 - lorsque la construction dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places pour véhicules motorisés, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 10 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 2 places ;
 - lorsque la construction dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 40 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 5 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places.
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacle, équipements sportifs et autres équipements recevant du public : l'espace de stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents et d'utilisateurs du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du pétitionnaire.

c. Normes relatives au stationnement des vélos en arceaux extérieurs

Les constructions suivantes devront disposer de places de stationnement vélos en arceaux et à l'extérieur :

- Habitation : dans les opérations de plus de 10 logements, il est exigé 1 arceau par tranche complète de 10 logements.
- Artisanat et commerce de détail ; restauration ; activités de service où s'effectue l'accueil de la clientèle, cinéma : il est exigé 1 arceau par tranche complète de 50 mètres carrés de surface de plancher.
- Bureaux, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacle, équipements sportifs et autres équipements recevant du public : Le nombre d'emplacements est prévu en proportion du public à accueillir et en cohérence avec l'activité.

Ces places seront des arceaux (un arceau équivaut à deux emplacements) installés à proximité des entrées sur la parcelle porteuse du projet.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'impossibilités techniques ou architecturales (notamment implantation à l'alignement et sur les deux limites latérales).

2.4.2.3 Modalités de réalisation des places de stationnement

a. Modalités de réalisation des places de stationnement des véhicules motorisés

Outre les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement situées chapitre 2.4. « Déplacements et stationnement » de la partie I du règlement, les modalités de réalisation des places de stationnement exigibles sont :

- Pour la réalisation de stationnement en sous-sol, 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.
- 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.
- Dans tous les cas, la réalisation de places de stationnement sous forme de boxes en surface est interdite.

b. Modalités de réalisation des places de stationnement des vélos en local clos
:

L'espace réservé au stationnement des vélos en local clos est intégré au bâtiment. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

L'organisation de ce local doit tenir compte de la dimension des deux-roues et des vélos-cargo, du mode de rangement et des circulations liées, pour en garantir un usage optimal et

effectif. Le pétitionnaire d'une autorisation d'urbanisme doit faire apparaître sur le plan les emplacements des vélos. Ce local doit être distinct de tout autre local (poubelle ou technique). Les places de stationnement réservées aux vélos et vélos-cargo doivent être facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment (pas d'escaliers, peu de portes à franchir) et de préférence au rez-de-chaussée.

Dans le cas d'un projet comprenant plusieurs bâtiments, au moins un local sera aménagé par bâtiment, ou à défaut, l'espace commun de stationnement sera situé de façon à assurer une desserte de proximité à l'ensemble des utilisateurs.

Chapitre 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 3 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

3.2 - Assainissement

Les dispositions réglementaires relatives à l'assainissement se situent au chapitre 3 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

3.3 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 3 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

Zone UAp2e : zone d'extension du centre, à fort potentiel de renouvellement urbain

Caractère de la zone

Cette zone, à caractère mixte, constitue une extension du centre-ville. Sa morphologie est variée selon les secteurs, allant de l'immeuble collectif à des maisons anciennes ou bourgeoises. La présence végétale est plus importante que dans le centre-ville.

Dans cette zone, il s'agit de favoriser et d'accompagner un fort renouvellement urbain dans une diversité de formes et de gabarits afin de concilier densité, enjeux environnementaux et respect des caractéristiques patrimoniales.

La zone UAp2e est couverte par le secteur 2 du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Rappels

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

- les définitions et dispositions communes prévues dans la partie I du règlement ;
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés dans la partie I du règlement ;
- les prescriptions d'urbanisme réglementaires figurant dans la partie III du règlement.

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

Chapitre 1 - **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS**

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

1.1.1 - Destinations des constructions interdites

1.1.2 - Usages des sols et natures d'activités interdits

- Les occupations ou utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles visées au sous-chapitre 1.2. ;
- L'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs ;
- L'implantation, hors des terrains aménagés à cet effet de : résidence démontable, résidence mobile, habitation légère de loisirs, de caravane et de tente ;
- Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts de matériaux inertes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

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

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1.1 sous réserve qu'elles respectent les conditions ci-après :

- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage de zones résidentielles ;
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre, ainsi que les installations techniques nécessaires à leur fonctionnement, à condition que leur insertion soit compatible avec le tissu urbain environnant ;
- La création de voies pour les modes doux, à condition que leur intégration dans le paysage environnant soit assurée ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition d'être nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement autorisés par le règlement, ou qu'ils contribuent à la lutte contre les risques et les nuisances ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient liées à une activité existante ;
- Les modifications ou extensions apportées aux installations classées pour la protection de l'environnement existantes et compatibles avec la vocation de la zone, à condition que ces modifications ou extensions induisent une réduction des risques et 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** compris dans la *bande de constructibilité principale** ou dans la *bande de constructibilité secondaire**.

1.2.2.1 - Profondeur de la bande de constructibilité principale (BCP)

La profondeur de la *bande de constructibilité principale** est fixée à 28 mètres.

Chapitre 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1 - Morphologie et implantation des constructions

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

Les présentes dispositions s'appliquent aux seules constructions situées en *bande de constructibilité principale**.

2.1.1.1 Règle générale

Les constructions sont implantées sur la *limite de référence**. Cette disposition ne s'applique ni aux annexes, ni aux constructions de second rang. Les piscines sont implantées à une distance supérieure ou égale à 0,5 mètre de la limite de référence.

En présence d'une *marge de recul**, définie sur un document graphique du règlement, celle-ci se substitue à la limite de référence.

2.1.1.2 Règles alternatives

Une implantation en *retrait** de la *limite de référence** peut être appliquée dans les conditions et cas suivants :

- L'implantation d'une construction qui s'inscrit en harmonie avec une séquence urbaine existante, dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à l'alignement sur la limite de référence : alignement de la rue non marqué, immeubles voisins situés en retrait de l'alignement, ...
- 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**, *ripisylve**, *élément de continuité écologique et trame verte et bleue** 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.
- 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), une localisation dans un périmètre de risque, ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, l'implantation de la construction privilégie la qualité de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.

- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, 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.
- L'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante. Ces dispositifs ne peuvent être mis en œuvre à moins de 4 mètres de hauteur.

Dans ces cas alternatifs à la règle d'implantation sur la limite de référence, la continuité de l'alignement sur la rue pourra être exigée par un autre moyen (implantation d'une annexe, clôtures, ...).

2.1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1.2.1 Règle générale

a. Dans la bande de constructibilité principale* (BCP) :

Les constructions peuvent être implantées sur les *limites latérales** ou en *retrait** des *limites latérales**, dans les conditions suivantes :

- Pour les terrains dont la *longueur de façade** est inférieure ou égale à 20 mètres, les constructions doivent être implantées d'une limite latérale à l'autre.
- Pour les terrains dont la *longueur de façade** est supérieure à 20 mètres, les constructions doivent être implantées sur une limite latérale au moins.
- Pour les constructions implantées en retrait d'une ou plusieurs *limites latérales**, ce *retrait** est au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction* ($R \geq H/2$), avec un minimum de 4 mètres. Ce minimum est de 0,5 mètre pour les piscines.

b. Dans la bande de constructibilité secondaire* (BCS) :

Les constructions doivent être implantées en retrait des *limites séparatives** (*limites latérales** et *limites de fond de terrain**). Ce retrait doit être supérieur ou égal à la moitié de la *hauteur totale de la construction** ($R \geq H/2$), avec un minimum de 4 mètres.

Une implantation sur une ou deux limites séparatives est admise pour les constructions et parties de constructions dont la *hauteur de façade** est inférieure ou égale à 4 mètres. Les piscines sont implantées à une distance supérieure ou égale à 0,5 mètre des limites séparatives.

2.1.2.2 Règles alternatives

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

- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations qui leurs sont nécessaires peuvent être implantées différemment, 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.
- L'implantation d'une construction qui s'inscrit en harmonie avec une séquence urbaine existante, dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle.
- 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**, *ripisylve**, *élément de continuité écologique et trame verte et bleue** 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.
- 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), une localisation dans un périmètre de risque, ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, l'implantation de la construction privilégie la qualité de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, 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.
- L'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, présentant un *retrait** inférieur à celui exigé par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieur à celui exigé par la règle, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

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

2.1.3.1 Règle générale

La *distance** minimale entre les constructions implantées sur un même *terrain**, hors *césure**, est au moins égale à la *hauteur totale de la construction** moins 2 mètres ($D \geq H - 2 \text{ m}$), avec un minimum de 6 mètres.

La *distance** entre une *annexe** et une autre construction n'est pas réglementée, hormis pour les piscines qui doivent respecter une distance minimale de 0,5 mètre d'une autre construction.

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

2.1.3.2 Règles alternatives

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

- L'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, 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 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.1.4 - Emprise au sol des constructions

2.1.4.1 Règle générale

a. Dans la bande de constructibilité principale* (BCP) :

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

b. Dans la bande de constructibilité secondaire* (BCS) :

L'*emprise au sol* des constructions est limitée. Le *coefficient d'emprise au sol** (CES) ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain correspondant à la bande de constructibilité secondaire. Cette disposition n'est pas applicable aux constructions ou parties de construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Une construction ne peut être édifiée à la fois en *bande de constructibilité principale** et en *bande de constructibilité secondaire**. Cette disposition n'est pas applicable :

- aux constructions ou parties de construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, de commerces et activités de service, d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
- aux éléments de construction dont la hauteur est inférieure à 1,2 mètre.

2.1.4.2 Règles alternatives

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

- l'extension d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, 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 30 mètres carrés d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
- l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, 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 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.1.5 - Hauteur des constructions

2.1.5.1 Règle générale

La hauteur de toute construction doit être en accord avec celle des bâtiments environnants (moyenne entre les bâtiments mitoyens et ceux en vis-à-vis) afin de respecter le velum des toitures et l'ensoleillement des voisins. Les annexes ne sont pas prises en compte pour déterminer cette moyenne.

Si un bâtiment voisin présente une hauteur décalée par rapport aux autres bâtiments, la hauteur moyenne de la rue sera retenue.

La continuité des rives et des toitures est à assurer là où elle règne. En cas de décalage, la différence de hauteur entre deux rives devrait être égale ou supérieure à 50cm.

De plus, la hauteur de façade maximale des constructions peut figurer aux documents graphiques du règlement. Dans les autres cas, la hauteur de façade* des constructions est inférieure ou égale à 16 mètres dans la bande de constructibilité principale* (BCP) et inférieure ou égale à 10 mètres dans la bande de constructibilité secondaire* (BCS).

2.1.5.2 La hauteur de façade des constructions

a. Toiture et attique

L'édification d'un attique est possible, dans le respect des règles de la partie I du règlement au chapitre 2.1.6 « Hauteur des constructions ».

b. La hauteur des rez-de-chaussée des constructions neuves

Dans la *bande de constructibilité principale** (BCP), la hauteur du *niveau** du rez-de-chaussée est supérieure ou égale à 3 mètres. Pour les rez-de-chaussée à destination artisanale et commerciale, cette hauteur minimale est portée à 3,5 mètres. Le plancher du rez-de-chaussée sera toujours égal ou supérieur au niveau de la rue.

c. Cas des limites de zones

En limite des zones UB2, UC1, et UC2, la *hauteur de façade** des constructions est inférieure ou égale à 10 mètres sur une profondeur de 4 mètres par rapport à la limite séparative.

2.1.5.3 Règles alternatives

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

- l'*extension** d'une *construction existante**, à la date d'approbation du PLU, 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.
- l'isolation par surélévation d'une toiture d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, présentant une *hauteur de façade** 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.

2.2 - Qualité urbaine et architecturale

Les interventions sur les bâtiments existants (restauration, réhabilitation, réfection, transformation, changement de destination, etc.), les constructions et les aménagements réalisés sur l'espace public doivent respecter le règlement du Site Patrimonial Remarquable (ex-AVAP).

Le SPR comporte par ailleurs un inventaire des bâtiments à protéger avec :

- des bâtiments remarquables qui sont des bâtiments patrimoniaux majeurs pour l'architecture, l'histoire ou pour la technique mise en œuvre, peu dénaturés en principe ;
- des bâtiments intéressants par leur caractéristique, leur architecture ou leur décor, plus ou moins dénaturés.

Des règles différentes en matière de surélévation et de démolition s'appliquent à ces bâtiments.

Les pétitionnaires doivent se reporter au règlement du SPR (ex-Avap), document présent en annexe du PLU, qui contient l'ensemble des règles applicables, ainsi que des préconisations et des illustrations détaillées.

Chaque logement devra bénéficier d'un espace extérieur privatif (soit de pleine terre, soit terrasse, soit loggia, soit balcon) d'une surface d'au moins 5 m². Ces espaces seront conçus comme des espaces à vivre, et devront être agencés et traités de façon à limiter les vis-à-vis. Ces mesures ne s'imposent pas aux changements de destination, réhabilitations, aménagements et extensions de bâtiments existants.

Modifications et extension des bâtiments existants

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'il s'agisse de réhabilitations, adjonctions, extensions, surélévations ou travaux d'entretien courant ou d'agrandissement, soumis ou non à un permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle, dans le respect des règles du SPR. Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

a. Dans la bande de constructibilité principale*

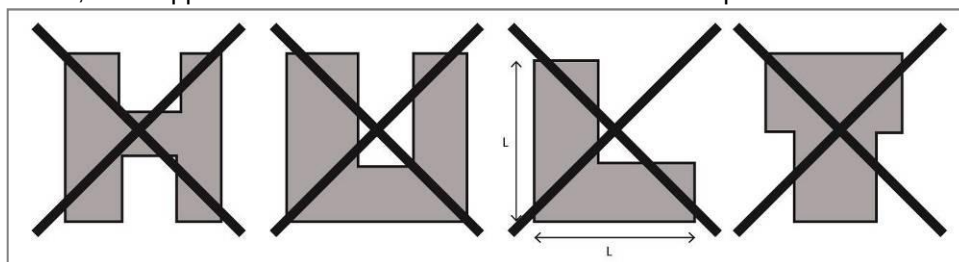
Les constructions présentent une simplicité de volumes dont le gabarit prend en considération les constructions environnantes, et ceci à l'échelle d'une séquence urbaine caractéristique sans toutefois exclure la création architecturale, y compris contemporaine.

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.

Les volumétries des constructions à destination de bureau ou d'habitation se caractérisent par des *linéaires de façades** n'excédant pas 40 mètres. Les *césures** permettent d'articuler les vides et les pleins des linéaires de façade.

Toutefois, un linéaire de façade plus important peut-être admis dès lors qu'il s'inscrit dans une composition urbaine cohérente tant à l'échelle du projet que de son environnement.

Les constructions à destination d'habitation et de bureau devront limiter les emprises trop massives, développant des formes urbaines hors échelle telles que les volumes ci-après.



b. Dans la bande de constructibilité secondaire*

La composition des volumes bâtis préserve la qualité paysagère du cœur d'îlot et la qualité des perspectives visuelles depuis la rue vers les cœurs d'îlot.

2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Outre les dispositions prévues par le présent chapitre, il convient de se référer à la partie I du règlement, chapitre 2.3. « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions »

2.3.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres non bâtis

Principes généraux :

L'aménagement des espaces libres doit être intégré à la conception globale du projet, en tant qu'élément porteur de qualité paysagère, de bonne insertion dans le contexte urbain, et de support de biodiversité.

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 ;
- la gestion de l'eau pluviale, telle qu'elle est prévue au chapitre 3.4 de la partie I du règlement ;
- 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 ;

2.3.2 - Le traitement paysager des espaces libres non bâtis : aspects quantitatifs

2.3.2.1 Le coefficient de pleine terre

Le *coefficient de pleine terre** est au minimum de 20%.

Les travaux, les *extensions** et changements de destination, affectant une *construction existante**, à la date d'approbation du PLU, 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.

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

2.3.3 - Le traitement paysager des espaces libres non bâtis : aspects qualitatifs

2.3.3.1 Les espaces de pleine terre

L'intégralité de la surface des espaces de *pleine terre** doit être obligatoirement végétalisée et plantée, notamment d'arbres.

Un arbre de haute tige est maintenu ou planté par tranche complète de 150 m² de la surface de *pleine terre** minimale exigée par la règle.

Les espaces de pleine terre sont prioritairement localisés en cœur d'îlot.

2.3.3.2 Les autres espaces libres non bâtis

Les *espaces libres non bâtis**, autres que les espaces de *pleine terre**, reçoivent un traitement paysager minéral ou végétal.

- **Les aires de stationnement en surface** sont localisées à l'arrière des bâtiments, en cœur d'îlot. Elles 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 trois 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 dans le respect de la partie I du règlement, chapitre 2.4.3. « Stationnement ».
- **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.
- **Le traitement des circulations piétonnes** privilégie l'emploi de revêtements perméables.
- Pour les constructions implantées en retrait de la *limite de référence**, les espaces libres compris entre la *limite de référence** et les constructions implantées dans la *bande de constructibilité principale** font l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. L'aménagement d'aires de stationnement de véhicules motorisés y est interdit. Les espaces permettant d'accéder aux stationnements demeurent discrets et s'intègrent à la composition paysagère de cet espace. Les arceaux de stationnement pour vélos, couverts ou non couverts, sont admis.
- Lorsqu'ils sont prévus, les **ouvrages techniques de gestion des eaux pluviales** à l'air libre devront être plantés et enherbés.

2.4 - Déplacements et stationnement

2.4.1 - Accès et voiries

Les dispositions réglementaires relatives aux accès et voiries se situent au chapitre 2.4. « Déplacements et stationnement » de la partie I du règlement, à laquelle il convient de se référer.

2.4.2 - Stationnement

2.4.2.1 Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement se situent au chapitre 2.4. « Déplacements et stationnement » de la partie I du règlement, à laquelle il convient de se référer.

2.4.2.2 Normes quantitatives

a. Normes relatives au stationnement des véhicules motorisés :

- Logement (hors logement social) : il est exigé 1 place de stationnement par logement et une place visiteur par tranche complète de 5 logements.
- Logement social : il est exigé 1 place de stationnement par logement.
- Hébergement : il est exigé 1 place pour 5 chambres
- Bureau : il est exigé 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher. Cette règle ne s'applique qu'au-delà des 150 premiers m² de surface de plancher.

Exemple : Pour un projet de 300 m² de SDP de bureaux, le nombre minimal de places exigé est le suivant : $(300-150) / 50 = 3$ places

- Artisanat et commerce de détail ; restauration ; activités de service où s'effectue l'accueil de la clientèle : dès lors que la surface de plancher est supérieure ou égale à 300 m², il est exigé 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher. Aucune obligation ne s'impose pour les surfaces de moins de 300 m².
- Hébergement hôtelier et touristique : le nombre de places de stationnement exigé est déterminé en fonction de la nature de la construction, de la qualité de la desserte en transport collectif, ainsi que les capacités de stationnement ouvertes au public à proximité.
- Autres destinations : la réalisation de places de stationnement doit répondre aux besoins des constructions compte tenu de leur dimensionnement et de leur vocation.

b. Normes relatives au stationnement sécurisé des vélos en local clos :

- Habitation groupant au moins 2 logements : il est exigé que 0,75 m² soit réservé pour la réalisation d'espaces de stationnement dédiés aux vélos par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement pour les logements de trois pièces et plus. Dans tous les cas, l'espace de stationnement doit faire une superficie minimale de 3m².
- Bureau : il est exigé que 1,5% de la surface de plancher (SDP) soit réservé pour la réalisation d'espaces de stationnement dédiés aux vélos.

- Hébergement hôtelier et touristique, artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil de la clientèle, cinéma :
 - lorsque la construction dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places pour véhicules motorisés, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 10 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 2 places ;
 - lorsque la construction dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 40 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 5 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places.
- Industrie, entrepôt, centre de congrès et d'exposition : l'espace de stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du pétitionnaire.
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacle, équipements sportifs et autres équipements recevant du public : l'espace de stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents et d'utilisateurs du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du pétitionnaire.

c. Normes relatives au stationnement des vélos en arceaux extérieurs

Les constructions suivantes devront disposer de places de stationnement vélos en arceaux et à l'extérieur :

- Habitation : dans les opérations de plus de 10 logements, il est exigé 1 arceau par tranche complète de 10 logements.
- Artisanat et commerce de détail ; restauration ; activités de service où s'effectue l'accueil de la clientèle, cinéma : il est exigé 1 arceau par tranche complète de 50 mètres carrés de surface de plancher.
- Bureaux, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacle, équipements sportifs et autres équipements recevant du public : Le nombre d'emplacements est prévu en proportion du public à accueillir et en cohérence avec l'activité.

Ces places seront des arceaux (un arceau équivaut à deux emplacements) installés à proximité des entrées sur la parcelle porteuse du projet.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'impossibilités techniques ou architecturales (notamment implantation à l'alignement et sur les deux limites latérales).

2.4.2.3 Modalités de réalisation des places de stationnement

a. Modalités de réalisation des places de stationnement des véhicules motorisés

Outre les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement situées chapitre 2.4. « Déplacements et stationnement » de la partie I du règlement, les modalités de réalisation des places de stationnement exigibles sont :

- Pour les constructions à destination d'habitation, bureau, artisanat et commerce de détail, restauration et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les places de stationnement sont réalisées en sous-sol dès lors que la surface de plancher de la construction ou de l'opération d'ensemble est supérieure à la surface du terrain. Cette règle ne s'applique pas au stationnement visiteurs et en cas de contraintes techniques (caractéristiques du sol, risques, ...) ou de contraintes liées aux caractéristiques de l'opération et à la configuration de son terrain d'assiette (terrain de faible superficie...).
- Pour la réalisation de stationnement en sous-sol, 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.
- 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.
- Dans tous les cas, la réalisation de places de stationnement sous forme de boxes en surface est interdite.

b. Modalités de réalisation des places de stationnement des vélos en local clos :

L'espace réservé au stationnement des vélos en local clos est intégré au bâtiment. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

L'organisation de ce local doit tenir compte de la dimension des deux-roues et des vélos-cargo, du mode de rangement et des circulations liées, pour en garantir un usage optimal et effectif. Le pétitionnaire d'une autorisation d'urbanisme doit faire apparaître sur le plan les emplacements des vélos. Ce local doit être distinct de tout autre local (poubelle ou technique). Les places de stationnement réservées aux vélos et vélos-cargo doivent être facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment (pas d'escaliers, peu de portes à franchir) et de préférence au rez-de-chaussée.

Dans le cas d'un projet comprenant plusieurs bâtiments, au moins un local sera aménagé par bâtiment, ou à défaut, l'espace commun de stationnement sera situé de façon à assurer une desserte de proximité à l'ensemble des utilisateurs.

Chapitre 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 3 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

3.2 - Assainissement

Les dispositions réglementaires relatives à l'assainissement se situent au chapitre 3 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

3.3 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 3 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

Zone UAp3 : cité-jardin Jules Nadi

Caractère de la zone

Cette zone englobe la cité-jardin Jules Nadi. Ce secteur est caractérisé par une homogénéité des formes et par une très forte végétalisation. La structure de ce quartier est un élément patrimonial important à l'échelle de la ville.

Dans cette zone, il s'agit de permettre un certain renouvellement urbain et une amélioration de l'habitat tout en conservant les qualités patrimoniales et la végétalisation du quartier.

La zone UAp3 est couverte par le secteur 3 du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Rappels

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

- les définitions et dispositions communes prévues dans la partie I du règlement ;
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés dans la partie I du règlement ;
- les prescriptions d'urbanisme réglementaires figurant dans la partie III du règlement.

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

Chapitre 1 - **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS**

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

1.1.1 - Destinations des constructions interdites

- Les constructions nouvelles à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions nouvelles à destination industrielle, d'entrepôt et de centre de congrès et d'exposition ;
- Les constructions nouvelles à destination de commerce de gros.

1.1.2 - Usages des sols et natures d'activités interdits

- Les occupations ou utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles visées au sous-chapitre 1.2. ;
- L'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs ;
- L'implantation, hors des terrains aménagés à cet effet de : résidence démontable, résidence mobile, habitation légère de loisirs, de caravane et de tente ;
- Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts de matériaux inertes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

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

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1.1 sous réserve qu'elles respectent les conditions ci-après :

- Les ouvrages d'infrastructure terrestre, ainsi que les installations techniques nécessaires à leur fonctionnement, à condition que leur insertion soit compatible avec le tissu urbain environnant ;
- La création de voies pour les modes doux, à condition que leur intégration dans le paysage environnant soit assurée ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition d'être nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement autorisés par le règlement, ou qu'ils contribuent à la lutte contre les risques et les nuisances ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient liées à une activité existante ;
- Les modifications ou extensions apportées aux installations classées pour la protection de l'environnement existantes et compatibles avec la vocation de la zone, à condition que ces modifications ou extensions induisent une réduction des risques et nuisances ;

1.2.2 - Conditions liées aux bandes de constructibilité principale et secondaire

Sans objet.

Chapitre 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1 - Morphologie et implantation des constructions

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

2.1.1.1 Règle générale

Les constructions doivent être implantées en tenant compte de l'implantation des constructions situées sur les *terrains* contigus** :

- Dans le cas où les *terrains* contigus** comprennent 2 bâtiments implantés sur la *limite de référence**, les constructions sont implantées sur la *limite de référence**.
- Dans le cas où les *terrains* contigus** comprennent un ou plusieurs bâtiments implantés en *retrait** de la *limite de référence**, les constructions sont implantées sur la *limite de référence** ou en *retrait** de la *limite de référence**. Ce retrait est au plus égal à celui du bâtiment implanté le plus loin de la *limite de référence**.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux annexes, ni aux constructions de second rang. Les piscines sont implantées à une distance supérieure ou égale à 0,5 mètre de la limite de référence.

2.1.1.2 Règles alternatives

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

- L'implantation d'une construction qui s'inscrit en harmonie avec une séquence urbaine existante, dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle.
- 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**, *ripisylve**, *élément de continuité écologique et trame verte et bleue** 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.
- 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), une localisation dans un périmètre de risque, ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas,

l'implantation de la construction privilégie la qualité de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.

- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, 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.
- L'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante. Ces dispositifs ne peuvent être mis en œuvre à moins de 4 mètres de hauteur.

2.1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1.2.1 Règle générale

a. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de terrain

Les constructions doivent être implantées en retrait des *limites de fond de terrain**: Ce retrait doit être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur totale de la construction, avec un minimum de 4 mètres. Ce minimum est de 0,5 mètre pour les piscines et ne s'applique pas aux annexes et extensions dont la hauteur totale* est inférieure ou égale à 4 mètres.

b. Implantation des constructions par rapport aux limites latérales

Les constructions doivent être implantées sur une limite latérale au moins.

Pour les constructions implantées en retrait d'une *limite latérale**, ce *retrait** est au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction* ($R \geq H/2$), avec un minimum de 4 mètres. Ce minimum est de 0,5 mètre pour les piscines.

2.1.2.2 Règles alternatives

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

- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations qui leurs sont nécessaires peuvent être implantées différemment, 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.
- L'implantation d'une construction qui s'inscrit en harmonie avec une séquence urbaine existante, dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle.
- 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**, *ripisylve**, *élément de continuité écologique et trame verte et bleue** 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.

- 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), une localisation dans un périmètre de risque, ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, l'implantation de la construction privilégie la qualité de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, 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.
- L'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, présentant un *retrait** inférieur à celui exigé par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieur à celui exigé par la règle, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

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

2.1.3.1 Règle générale

La *distance** minimale entre les constructions implantées sur un même *terrain* est au moins égale à la *hauteur totale de la construction** moins 2 mètres ($D \geq H - 2 \text{ m}$), avec un minimum de 6 mètres.

La *distance** entre une *annexe** et une autre construction n'est pas réglementée, hormis pour les piscines qui doivent respecter une distance minimale de 0,5 mètre d'une autre construction.

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

2.1.3.2 Règles alternatives

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

- L'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, 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 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.1.4 - Emprise au sol des constructions

2.1.4.1 Règle générale

L'emprise au sol des constructions est limitée. Le *coefficient d'emprise au sol** (CES) ne doit pas excéder 50%.

Cette disposition n'est pas applicable aux constructions ou parties de construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.1.4.2 Règles alternatives

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

- l'extension d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, 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 30 mètres carrés d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
- l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, 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 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.1.5 - Hauteur des constructions

2.1.5.1 Règle générale

La *hauteur de façade** des constructions est inférieure ou égale à 7 mètres.

2.1.5.2 Règles alternatives

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

- l'*extension** d'une *construction existante**, à la date d'approbation du PLU, 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.
- l'isolation par surélévation d'une toiture d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, présentant une *hauteur de façade** 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.

2.2 - Qualité urbaine et architecturale

Les interventions sur les bâtiments existants (restauration, réhabilitation, réfection, transformation, changement de destination, etc.), les constructions et les aménagements réalisés sur l'espace public doivent respecter le règlement du Site Patrimonial Remarquable (ex-AVAP).

Le SPR comporte par ailleurs un inventaire des bâtiments à protéger avec :

- des bâtiments remarquables qui sont des bâtiments patrimoniaux majeurs pour l'architecture, l'histoire ou pour la technique mise en œuvre, peu dénaturés en principe ;
- des bâtiments intéressants par leur caractéristique, leur architecture ou leur décor, plus ou moins dénaturés.

Des règles différentes en matière de surélévation et de démolition s'appliquent à ces bâtiments.

Les pétitionnaires doivent se reporter au règlement du SPR (ex-Avap), document présent en annexe du PLU, qui contient l'ensemble des règles applicables, ainsi que des préconisations et des illustrations détaillées.

Chaque logement devra bénéficier d'un espace extérieur privatif (soit de pleine terre, soit terrasse, soit loggia, soit balcon) d'une surface d'au moins 5 m². Ces espaces seront conçus comme des espaces à vivre, et devront être agencés et traités de façon à limiter les vis-à-vis. Ces mesures ne s'imposent pas aux changements de destination, réhabilitations, aménagements et extensions de bâtiments existants.

Modifications et extension des bâtiments existants

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'il s'agisse de réhabilitations, adjonctions, extensions, surélévations ou travaux d'entretien courant ou d'agrandissement, soumis ou non à un permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle, dans le respect des règles du SPR. Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Outre les dispositions prévues par le présent chapitre, il convient de se référer à la partie I du règlement, chapitre 2.3. « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions »

2.3.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres non bâtis

Principes généraux :

L'aménagement des espaces libres doit être intégré à la conception globale du projet, en tant qu'élément porteur de qualité paysagère, de bonne insertion dans le contexte urbain, et de support de biodiversité.

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 ;
- la gestion de l'eau pluviale, telle qu'elle est prévue au chapitre 3.4 de la partie I du règlement ;
- 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.

2.3.2 - Le traitement paysager des espaces libres non bâtis : aspects quantitatifs

2.3.2.1 Le coefficient de pleine terre

Le *coefficient de pleine terre** est au minimum de 40%.

Les travaux, les *extensions** et changements de destination, affectant une *construction existante**, à la date d'approbation du PLU, 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.

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

2.3.3 - Le traitement paysager des espaces libres non bâtis : aspects qualitatifs

2.3.3.1 Les espaces de pleine terre

L'intégralité de la surface des espaces de *pleine terre** doit être obligatoirement végétalisée et plantée, notamment d'arbres.

Un arbre de haute tige est maintenu ou planté par tranche complète de 150 m² de la surface de *pleine terre** minimale exigée par la règle.

2.3.3.2 Les autres espaces libres non bâtis

Les *espaces libres non bâtis**, autres que les espaces de *pleine terre**, reçoivent un traitement paysager minéral ou végétal.

- **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 trois 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 dans le respect de la partie I du règlement, chapitre 2.4.3. « Stationnement ».

- **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.
- **Le traitement des circulations piétonnes** privilégie l'emploi de revêtements perméables.
- Pour les constructions implantées en retrait de la *limite de référence**, les espaces libres compris entre la *limite de référence** et les constructions de premier rang font l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Cette disposition ne s'applique pas aux accès.
- Lorsqu'ils sont prévus, les **ouvrages techniques de gestion des eaux pluviales** à l'air libre devront être plantés et enherbés.

2.4 - Déplacements et stationnement

2.4.1 - Accès et voiries

Les dispositions réglementaires relatives aux accès et voiries se situent au chapitre 2.4. « Déplacements et stationnement » de la partie I du règlement, à laquelle il convient de se référer.

2.4.2 - Stationnement

2.4.2.1 Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement se situent au chapitre 2.4. « Déplacements et stationnement » de la partie I du règlement, à laquelle il convient de se référer.

2.4.2.2 Normes quantitatives

a. Normes relatives au stationnement des véhicules motorisés :

- Logement (hors logement social) : il est exigé 1 place de stationnement par logement et une place visiteur par tranche complète de 5 logements.
- Logement social : il est exigé 1 place de stationnement par logement.
- Hébergement : il est exigé 1 place pour 5 chambres
- Bureau : il est exigé 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher. Cette règle ne s'applique qu'au-delà des 150 premiers m² de surface de plancher.

Exemple : Pour un projet de 300 m² de SDP de bureaux, le nombre minimal de places exigé est le suivant : $(300-150) / 50 = 3$ places

- Artisanat et commerce de détail ; restauration ; activités de service où s'effectue l'accueil de la clientèle : dès lors que la surface de plancher est supérieure ou égale à 300 m², il est exigé 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher. Aucune obligation ne s'impose pour les surfaces de moins de 300 m².

- Hébergement hôtelier et touristique : il est exigé 1 place pour 5 chambres.
- Autres destinations : la réalisation de places de stationnement doit répondre aux besoins des constructions compte tenu de leur dimensionnement et de leur vocation.

b. Normes relatives au stationnement sécurisé des vélos en local clos :

- Habitation groupant au moins 2 logements : il est exigé que 0,75 m² soit réservé pour la réalisation d'espaces de stationnement dédiés aux vélos par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement pour les logements de trois pièces et plus. Dans tous les cas, l'espace de stationnement doit faire une superficie minimale de 3m².
- Bureau : il est exigé que 1,5% de la surface de plancher (SDP) soit réservé pour la réalisation d'espaces de stationnement dédiés aux vélos.
- Artisanat et commerce de détail ; restauration ; activités de service où s'effectue l'accueil de la clientèle, cinéma :
 - lorsque la construction dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places pour véhicules motorisés, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 10 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 2 places ;
 - lorsque la construction dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 40 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 5 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places.
- Industrie, entrepôt, centre de congrès et d'exposition : l'espace de stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du pétitionnaire.
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacle, équipements sportifs et autres équipements recevant du public : l'espace de stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents et d'usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du pétitionnaire.

2.4.2.3 Modalités de réalisation des places de stationnement

a. Modalités de réalisation des places de stationnement des véhicules motorisés

Outre les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement situées chapitre 2.4. « Déplacements et stationnement » de la partie I du règlement, les modalités de réalisation des places de stationnement exigibles sont :

- 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.
- Dans tous les cas, la réalisation de places de stationnement sous forme de boxes en surface est interdite.

b. Modalités de réalisation des places de stationnement des vélos en local clos

L'espace réservé au stationnement des vélos en local clos est intégré au bâtiment. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

L'organisation de ce local doit tenir compte de la dimension des deux-roues et des vélos-cargo, du mode de rangement et des circulations liées, pour en garantir un usage optimal et effectif. Le pétitionnaire d'une autorisation d'urbanisme doit faire apparaître sur le plan les emplacements des vélos. Ce local doit être distinct de tout autre local (poubelle ou technique). Les places de stationnement réservées aux vélos et vélos-cargo doivent être facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment (pas d'escaliers, peu de portes à franchir) et de préférence au rez-de-chaussée.

Dans le cas d'un projet comprenant plusieurs bâtiments, au moins un local sera aménagé par bâtiment, ou à défaut, l'espace commun de stationnement sera situé de façon à assurer une desserte de proximité à l'ensemble des utilisateurs.

c. Normes relatives au stationnement des vélos en arceaux extérieurs

Les constructions suivantes devront disposer de places de stationnement vélos en arceaux et à l'extérieur :

- Habitation : dans les opérations de plus de 10 logements, il est exigé 1 arceau par tranche complète de 10 logements.
- Artisanat et commerce de détail ; restauration ; activités de service où s'effectue l'accueil de la clientèle, cinéma : il est exigé 1 arceau par tranche complète de 50 mètres carrés de surface de plancher.
- Bureaux, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacle, équipements sportifs et autres équipements recevant du public : Le nombre d'emplacements est prévu en proportion du public à accueillir et en cohérence avec l'activité.

Ces places seront des arceaux (un arceau équivaut à deux emplacements) installés à proximité des entrées sur la parcelle porteuse du projet.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'impossibilités techniques ou architecturales (notamment implantation à l'alignement et sur les deux limites latérales).

Chapitre 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 3 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

3.2 - Assainissement

Les dispositions réglementaires relatives à l'assainissement se situent au chapitre 3 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

3.3 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 3 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

Zone UB1 : zone urbaine péricentrale à fort potentiel de renouvellement urbain

Caractère de la zone

Cette zone, à caractère mixte, constitue généralement une liaison entre les quartiers centraux et les quartiers périphériques. De volumétrie variée selon les secteurs, le bâti s'organise, majoritairement, avec de faibles retraits par rapport à la voie. Dans les cœurs d'îlot, où l'emprise du bâti est moindre, la présence végétale est significative.

Dans cette zone, il s'agit de favoriser et d'accompagner un fort renouvellement urbain dans une diversité de formes et de gabarits afin de concilier densité et enjeux environnementaux, de favoriser les transparences vers les cœurs d'îlot.

Cette zone comprend également un patrimoine important. L'OAP Patrimoine vient définir les caractéristiques de certains secteurs de qualité patrimoniale et les règles particulières qui s'y appliquent.

La zone UB1 comprend un sous-secteur UB1e qui correspond à l'opération de rénovation urbaine du quartier Est de la ville. Ce sous-secteur permet de prendre en compte les spécificités morphologiques de ce quartier d'habitat collectif organisé de façon discontinue.

Rappels

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

- les définitions et dispositions communes prévues dans la partie I du règlement ;
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés dans la partie I du règlement ;
- les prescriptions d'urbanisme réglementaires figurant dans la partie III du règlement.

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

Chapitre 1 - **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS**

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

1.1.1 - Destinations des constructions interdites

1.1.2 - Usages des sols et natures d'activités interdits

- Les occupations ou utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles visées au sous-chapitre 1.2. ;
- L'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs ;
- L'implantation, hors des terrains aménagés à cet effet de : résidence démontable, résidence mobile, habitation légère de loisirs, de caravane et de tente ;
- Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts de matériaux inertes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

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

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1.1 sous réserve qu'elles respectent les conditions ci-après :

- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage de zones résidentielles ;
- Les équipements d'intérêt collectifs et services publics compatibles avec le caractère de la zone ;
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre, ainsi que les installations techniques nécessaires à leur fonctionnement, à condition que leur insertion soit compatible avec le tissu urbain environnant ;
- La création de voies pour les modes doux, à condition que leur intégration dans le paysage environnant soit assurée ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition d'être nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement autorisés par le règlement, ou qu'ils contribuent à la lutte contre les risques et les nuisances ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient liées à une activité existante ;
- Les modifications ou extensions apportées aux installations classées (pour la protection de l'environnement) existantes et compatibles avec la vocation de la zone, à condition que ces modifications ou extensions induisent une réduction des risques et 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** compris dans la *bande de constructibilité principale** ou dans la *bande de constructibilité secondaire**.

1.2.2.1 - Profondeur de la bande de constructibilité principale (BCP)

La profondeur de la *bande de constructibilité principale** est fixée à 25 mètres.

Chapitre 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1 - Morphologie et implantation des constructions

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

Les présentes dispositions s'appliquent aux seules constructions situées en *bande de constructibilité principale*.*.

2.1.1.1 Règle générale

En zone UB1, les constructions sont implantées en retrait de 3 mètres par rapport à la *limite de référence**. Une implantation sur la limite de référence est possible, lorsque la construction s'inscrit dans un contexte urbain où l'implantation sur la limite de référence constitue la norme.

En zone UB1e, les constructions peuvent être implantées soit en *limite de référence**, soit en *retrait** de la *limite de référence**. En cas de *retrait**, ce dernier est égal ou supérieur à 5 mètres.

En zone UB1 et UB1e, les piscines sont implantées à une distance supérieure ou égale à 2 mètres de la limite de référence.

En présence d'une *marge de recul**, définie sur un document graphique du règlement, celle-ci se substitue à la limite de référence.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations qui leurs sont nécessaires peuvent être implantées différemment, 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.

2.1.1.2 Règles alternatives

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

- L'implantation d'une construction qui s'inscrit en harmonie avec une séquence urbaine existante, dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle.
- 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**, *ripisylve**, *élément de continuité écologique et trame verte et bleue** 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.

- Le cas échéant : l'implantation d'une construction au sein du périmètre d'application de l'OAP Patrimoine 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 ensemble ou élément patrimonial.
- 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), une localisation dans un périmètre de risque, ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, l'implantation de la construction privilégie la qualité de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, 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.
- L'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante. Ces dispositifs ne peuvent être mis en œuvre à moins de 4 mètres de hauteur.
- Les aménagements d'espaces et l'édification de constructions constituant le stationnement des vélos ou la collecte des déchets, sous réserve d'une insertion qualitative du projet à son environnement urbain et paysager.

2.1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1.2.1 Règle générale

a. Dans la bande de constructibilité principale* (BCP) :

Les constructions peuvent être implantées sur les *limites latérales** ou en *retrait** des *limites latérales**, dans les conditions suivantes :

- Pour les terrains dont la *longueur de façade** est inférieure ou égale à 20 mètres, les constructions doivent être implantées sur une limite latérale au moins.
- Pour les terrains dont la *longueur de façade** est supérieure à 20 mètres, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins une limite latérale. Une implantation sur les deux limites séparatives latérales est admise lorsqu'il s'agit d'adosser la construction à une construction existante implantée en limite séparative latérale sur le terrain contigu.
- Pour les constructions implantées en retrait d'une ou plusieurs *limites latérales**, ce *retrait** est au moins égal à la moitié de la *hauteur totale de la construction** ($R \geq H/2$), avec un minimum de 4 mètres.
- Les piscines sont implantées à une distance supérieure ou égale à 0,5 mètre des limites séparatives.

b. Dans la bande de constructibilité secondaire* (BCS) :

Les constructions doivent être implantées en retrait des *limites séparatives** (*limites latérales** et *limites de fond de terrain**). Ce retrait doit être supérieur ou égal à la moitié de la *hauteur totale de la construction** ($R \geq H/2$), avec un minimum de 4 mètres.

Une implantation sur une ou deux limites séparatives est admise pour les constructions et parties de constructions dont la *hauteur de façade** est inférieure ou égale à 4 mètres. Les piscines sont implantées à une distance supérieure ou égale à 0,5 mètre des limites séparatives.

2.1.2.2 Règles alternatives

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

- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations qui leurs sont nécessaires peuvent être implantées différemment, 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.
- L'implantation d'une construction qui s'inscrit en harmonie avec une séquence urbaine existante, dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle.
- 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**, *ripisylve**, *élément de continuité écologique et trame verte et bleue** 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.
- Le cas échéant : l'implantation d'une construction au sein du périmètre d'application de l'OAP Patrimoine 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 ensemble ou élément patrimonial.
- 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), une localisation dans un périmètre de risque, ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, l'implantation de la construction privilégie la qualité de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, 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.

- L'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, présentant un *retrait** inférieur à celui exigé par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieur à celui exigé par la règle, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

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

2.1.3.1 Règle générale

La *distance** minimale entre les constructions implantées sur un même *terrain**, hors *césure**, est au moins égale à la *hauteur totale de la construction** moins 2 mètres ($D \geq H - 2 \text{ m}$), avec un minimum de 6 mètres.

La *distance** entre une *annexe** et une autre construction n'est pas réglementée hormis pour les piscines qui doivent respecter une distance minimale de 0,5 mètre d'une autre construction.

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

2.1.3.2 Règles alternatives

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

- Le cas échéant : l'implantation d'une construction au sein du périmètre d'application de l'OAP Patrimoine 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 ensemble ou élément patrimonial.
- L'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, 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 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.1.4 - Emprise au sol des constructions

2.1.4.1 Règle générale

a. Dans la bande de constructibilité principale* (BCP) :

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

b. Dans la bande de constructibilité secondaire* (BCS) :

L'emprise au sol des constructions est limitée. Le *coefficient d'emprise au sol** (CES) ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain correspondant à la bande de constructibilité secondaire. Cette disposition n'est pas applicable aux constructions ou parties de construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Une construction ne peut être édictée à la fois en *bande de constructibilité principale** et en *bande de constructibilité secondaire**. Cette disposition n'est pas applicable :

- aux constructions ou parties de construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, de commerces et activités de service, d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
- aux éléments de construction dont la hauteur est inférieure à 1,2 mètre.

2.1.4.2 Règles alternatives

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

- l'extension d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, 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 30 mètres carrés d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
- l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, 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 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.1.5 - Hauteur des constructions

2.1.5.1 Règle générale

Une hauteur différente peut être autorisée pour les constructions à destination d'*équipements d'intérêt collectif et services publics** en cas de contraintes architecturales, techniques ou fonctionnelles.

2.1.5.2 La hauteur de façade des constructions

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

Dans la *bande de constructibilité principale** (BCP), la *hauteur de façade** des constructions est inférieure ou égale à 13 mètres.

Dans la *bande de constructibilité secondaire** (BCS), la *hauteur de façade** des constructions est inférieure ou égale à 10 mètres.

- b. Toiture et attique

L'édification d'une attique est possible, dans le respect des règles de la partie I du règlement au chapitre 2.1.6 « Hauteur des constructions ».

- c. La hauteur des rez-de-chaussée des constructions neuves

Dans la *bande de constructibilité principale** (BCP), la hauteur du *niveau** du rez-de-chaussée est supérieure ou égale à 3 mètres. Pour les rez-de-chaussée à destination artisanale et commerciale, cette hauteur minimale est portée à 3,5 mètres. Le plancher du rez-de-chaussée sera toujours égal ou supérieur au niveau de la rue.

- d. Cas des limites de zones

En limite des zones UAp3, UB2, UC1, UC2, UI (y compris les zones indicées) et des zones à urbaniser, la *hauteur de façade** des constructions est inférieure ou égale à 10 mètres sur une profondeur de 4 mètres par rapport à la limite séparative.

- e. Cas des constructions implantées à moins de 3 mètres de la limite de référence

La *hauteur de façade** des constructions est inférieure ou égale à la largeur de la voie pour les constructions implantées à moins de 3 mètres de la limite de référence. La largeur de la voie considérée dans cette règle inclut la largeur de la chaussée, les espaces affectés à la circulation des piétons et des cyclistes et au stationnement automobile dès lors qu'ils sont publics.

2.1.5.3 Règles alternatives

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

- la construction ou *l'extension** d'une construction au sein du périmètre d'application de l'OAP Patrimoine ou identifiée en tant qu'*élément bâti patrimonial** aux documents graphiques du règlement. Dans ce cas, une *hauteur de construction** inférieure peut-être exigée afin que la volumétrie de la construction mette en valeur les caractéristiques dudit secteur ou élément patrimonial.
- 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.
- *l'extension** d'une *construction existante**, à la date d'approbation du PLU, 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.
- l'isolation par surélévation d'une toiture d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, présentant une *hauteur de façade** 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.

2.2 - Qualité urbaine et architecturale

Outre les dispositions prévues par le présent chapitre, il convient de se référer à la partie I du règlement, chapitre 2.2. « Qualité urbaine et architecturale ».

2.2.1 - Insertion du projet

Les constructions nouvelles et les travaux sur bâtiments existants, respectent les objectifs suivants :

- accompagner un fort renouvellement urbain dans une diversité de formes et de gabarits afin de concilier densité et enjeux environnementaux
- créer des cœurs d'îlot végétalisés
- permettre l'expression d'une architecture contemporaine et la créativité architecturale.

La conception d'un projet implanté dans la *bande de constructibilité secondaire** doit permettre ultérieurement la création d'un front bâti en *bande de constructibilité principale**, conformément aux objectifs de la zone.

2.2.2 - Qualité des constructions

2.2.2.1 Volumétrie, rythme du bâti

a. Dans la bande de constructibilité principale*

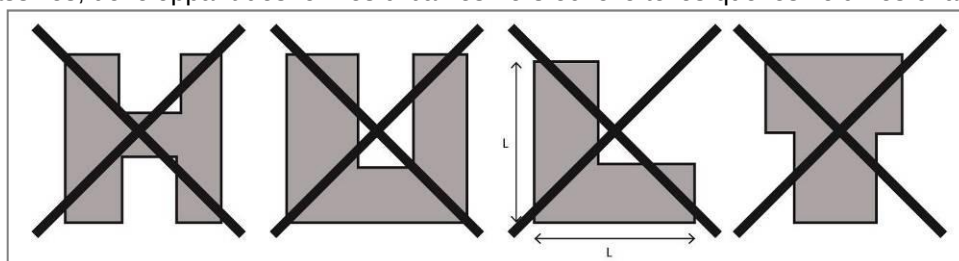
Les constructions présentent une simplicité de volumes dont le gabarit prend en considération les constructions environnantes, et ceci à l'échelle d'une séquence urbaine caractéristique sans toutefois exclure la création architecturale, y compris contemporaine.

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.

Les volumétries des constructions à destination de bureau ou d'habitation se caractérisent par des *linéaires de façades** n'excédant pas 40 mètres. Les *césures** permettent d'articuler les vides et les pleins des linéaires de façade.

Toutefois, un linéaire de façade plus important peut-être admis dès lors qu'il s'inscrit dans une composition urbaine cohérente tant à l'échelle du projet que de son environnement.

Les constructions à destination d'habitation et de bureau devront limiter les emprises trop massives, développant des formes urbaines hors échelle telles que les volumes ci-après.



b. Dans la bande de constructibilité secondaire*

La composition des volumes bâtis préserve la qualité paysagère du cœur d'îlot et la qualité des perspectives visuelles depuis la rue vers les cœurs d'îlot.

2.2.3 - Espace extérieur privatif

Chaque logement devra bénéficier d'un espace extérieur privatif (soit de pleine terre, soit terrasse, soit loggia, soit balcon) d'une surface d'au moins 5 m². Ces espaces seront conçus comme des espaces à vivre, et devront être agencés et traités de façon à limiter les vis-à-vis. Ces mesures ne s'imposent pas aux changements de destination, réhabilitations, aménagements et extensions de bâtiments existants.

2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Outre les dispositions prévues par le présent chapitre, il convient de se référer à la partie I du règlement, chapitre 2.3. « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions »

2.3.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres non bâtis

Principes généraux :

L'aménagement des espaces libres doit être intégré à la conception globale du projet, en tant qu'élément porteur de qualité paysagère, de bonne insertion dans le contexte urbain, et de support de biodiversité. Il doit également contribuer à la bonne gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle du terrain.

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 ;
- la gestion de l'eau pluviale, telle qu'elle est prévue au chapitre 3.4 de la partie I du règlement ;
- 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 ;

2.3.2 - Le traitement paysager des espaces libres non bâtis : aspects quantitatifs

2.3.2.1 Le coefficient de pleine terre

Le *coefficient de pleine terre** est au minimum de 20%.

Les travaux, les *extensions** et changements de destination, affectant une *construction existante**, à la date d'approbation du PLU, 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.

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

2.3.3 - Le traitement paysager des espaces libres non bâtis : aspects qualitatifs

2.3.3.1 Les espaces de pleine terre

L'intégralité de la surface des espaces de *pleine terre** doit être obligatoirement végétalisée et plantée, notamment d'arbres.

Un arbre de haute tige est maintenu ou planté par tranche complète de 150 m² de la surface de *pleine terre** minimale exigée par la règle.

2.3.3.2 Les autres espaces libres non bâtis

Les *espaces libres non bâtis**, autres que les espaces de *pleine terre**, reçoivent un traitement paysager minéral ou végétal.

- **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 trois 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 dans le respect de la partie I du règlement, chapitre 2.4.3. « Stationnement ».
- **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.
- **Le traitement des circulations piétonnes** privilégie l'emploi de revêtements perméables.
- Pour les constructions implantées en retrait de la *limite de référence**, les espaces libres compris entre la *limite de référence** et les constructions implantées dans la *bande de constructibilité principale** font l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. L'aménagement d'aires de stationnement de véhicules motorisés y est interdit. Les espaces permettant d'accéder aux stationnements demeurent discrets et s'intègrent

à la composition paysagère de cet espace. Les arceaux de stationnement pour vélos, couverts ou non couverts, sont admis.

- Lorsqu'ils sont prévus, les **ouvrages techniques de gestion des eaux pluviales** à l'air libre devront être plantés et enherbés.

2.4 - Déplacements et stationnement

2.4.1 - Accès et voiries

Les dispositions réglementaires relatives aux accès et voiries se situent au chapitre 2.4. « Déplacements et stationnement » de la partie I du règlement, à laquelle il convient de se référer.

2.4.2 - Stationnement

2.4.2.1 Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement se situent au chapitre 2.4. « Déplacements et stationnement » de la partie I du règlement, à laquelle il convient de se référer.

2.4.2.2 Normes quantitatives

a. Normes relatives au stationnement des véhicules motorisés :

- Logement (hors logement social) : il est exigé 1 place de stationnement par logement et une place visiteur par tranche complète de 5 logements.
- Logement social : il est exigé 1 place de stationnement par logement.
- Hébergement : il est exigé 1 place pour 5 chambres
- Bureau : il est exigé 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher. Cette règle ne s'applique qu'au-delà des 150 premiers m² de surface de plancher.

Exemple : Pour un projet de 300 m² de SDP de bureaux, le nombre minimal de places exigé est le suivant : $(300-150) / 50 = 3$ places

- Artisanat et commerce de détail ; restauration ; activités de service où s'effectue l'accueil de la clientèle : dès lors que la surface de plancher est supérieure ou égale à 300 m², il est exigé 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher. Aucune obligation ne s'impose pour les surfaces de moins de 300 m².
- Hébergement hôtelier et touristique : il est exigé 1 place pour 5 chambres.
- Autres destinations : la réalisation de places de stationnement doit répondre aux besoins des constructions compte tenu de leur dimensionnement et de leur vocation.

b. Normes relatives au stationnement sécurisé des vélos en local clos :

- Habitation groupant au moins 2 logements : il est exigé que 0,75 m² soit réservé pour la réalisation d'espaces de stationnement dédiés aux vélos par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement pour les logements de trois pièces et plus. Dans tous les cas, l'espace de stationnement doit faire une superficie minimale de 3m².
- Bureau : il est exigé que 1,5% de la surface de plancher (SDP) soit réservé pour la réalisation d'espaces de stationnement dédiés aux vélos.
- Hébergement hôtelier et touristique, artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil de la clientèle, cinéma :
 - lorsque la construction dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places pour véhicules motorisés, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 10 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 2 places ;
 - lorsque la construction dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 40 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 5 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places.
- Industrie, entrepôt, centre de congrès et d'exposition : l'espace de stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du pétitionnaire.
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacle, équipements sportifs et autres équipements recevant du public : l'espace de stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents et d'utilisateurs du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du pétitionnaire.

2.4.2.3 Modalités de réalisation des places de stationnement

a. Modalités de réalisation des places de stationnement des véhicules motorisés

Outre les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement situées chapitre 2.4. « Déplacements et stationnement » de la partie I du règlement, les modalités de réalisation des places de stationnement exigibles sont :

- Pour les constructions à destination d'habitation, bureau, artisanat et commerce de détail, restauration et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'hébergement hôtelier et touristique, les places de stationnement sont réalisées en sous-sol dès lors que la surface de plancher de la construction ou de l'opération d'ensemble est supérieure à la surface du terrain. Cette règle ne s'applique pas au stationnement visiteurs et en cas de contraintes techniques (caractéristiques du sol, risques, ...) ou de contraintes liées aux caractéristiques de l'opération et à la configuration de son terrain d'assiette (terrain de faible superficie...).
- Pour la réalisation de stationnement en sous-sol, 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.
- 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.
- Dans tous les cas, la réalisation de places de stationnement sous forme de boxes en surface est interdite.

b. Modalités de réalisation des places de stationnement des vélos en local clos

L'espace réservé au stationnement des vélos en local clos est intégré au bâtiment. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

L'organisation de ce local doit tenir compte de la dimension des deux-roues et des vélos-cargo, du mode de rangement et des circulations liées, pour en garantir un usage optimal et effectif. Le pétitionnaire d'une autorisation d'urbanisme doit faire apparaître sur le plan les emplacements des vélos. Ce local doit être distinct de tout autre local (poubelle ou technique). Les places de stationnement réservées aux vélos et vélos-cargo doivent être facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment (pas d'escaliers, peu de portes à franchir) et de préférence au rez-de-chaussée.

Dans le cas d'un projet comprenant plusieurs bâtiments, au moins un local sera aménagé par bâtiment, ou à défaut, l'espace commun de stationnement sera situé de façon à assurer une desserte de proximité à l'ensemble des utilisateurs.

c. Normes relatives au stationnement des vélos en arceaux extérieurs

Les constructions suivantes devront disposer de places de stationnement vélos en arceaux et à l'extérieur :

- Habitation : dans les opérations de plus de 10 logements, il est exigé 1 arceau par tranche complète de 10 logements.
- Artisanat et commerce de détail ; restauration ; activités de service où s'effectue l'accueil de la clientèle, cinéma : il est exigé 1 arceau par tranche complète de 50 mètres carrés de surface de plancher.
- Bureaux, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacle, équipements sportifs et autres équipements recevant du public : Le nombre d'emplacements est prévu en proportion du public à accueillir et en cohérence avec l'activité.

Ces places seront des arceaux (un arceau équivaut à deux emplacements) installés à proximité des entrées sur la parcelle porteuse du projet.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'impossibilités techniques ou architecturales (notamment implantation à l'alignement et sur les deux limites latérales).

Chapitre 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 3 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

3.2 - Assainissement

Les dispositions réglementaires relatives à l'assainissement se situent au chapitre 3 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

3.3 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 3 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

Zone UB2 : zone composite, à dominante d'habitat individuel ancien

Caractère de la zone

Cette zone est relativement composite en termes de formes urbaine mais l'habitat individuel ancien prédomine. Elle englobe également des opérations d'habitat collectif. Les formes urbaines sont très « ouvertes » avec une forte présence de la nature. La zone constitue généralement une liaison entre les quartiers denses et les quartiers pavillonnaires récents.

Dans cette zone, il s'agit de favoriser la préservation du tissu ancien et d'encadrer le renouvellement urbain afin de maintenir la qualité du quartier, et notamment sa forte végétalisation.

Rappels

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

- les définitions et dispositions communes prévues dans la partie I du règlement ;
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés dans la partie I du règlement ;
- les prescriptions d'urbanisme réglementaires figurant dans la partie III du règlement.

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

Chapitre 1 - **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS**

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

1.1.1 - Destinations des constructions interdites

1.1.2 - Usages des sols et natures d'activités interdits

- Les occupations ou utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles visées au sous-chapitre 1.2. ;
- L'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs ;
- L'implantation, hors des terrains aménagés à cet effet de : résidence démontable, résidence mobile, habitation légère de loisirs, de caravane et de tente ;
- Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts de matériaux inertes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

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

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1.1 sous réserve qu'elles respectent les conditions ci-après :

- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage de zones résidentielles ;
- Les équipements d'intérêt collectifs et services publics compatibles avec le caractère de la zone ;
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre, ainsi que les installations techniques nécessaires à leur fonctionnement, à condition que leur insertion soit compatible avec le tissu urbain environnant ;
- La création de voies pour les modes doux, à condition que leur intégration dans le paysage environnant soit assurée ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition d'être nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement autorisés par le règlement, ou qu'ils contribuent à la lutte contre les risques et les nuisances ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient liées à une activité existante ;
- Les modifications ou extensions apportées aux installations classées (pour la protection de l'environnement) existantes et compatibles avec la vocation de la zone, à condition que ces modifications ou extensions induisent une réduction des risques et 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** compris dans la *bande de constructibilité principale** ou dans la *bande de constructibilité secondaire**.

1.2.2.1 - Profondeur de la bande de constructibilité principale (BCP)

La profondeur de la *bande de constructibilité principale** est fixée à 25 mètres.

Chapitre 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1 - Morphologie et implantation des constructions

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

Les présentes dispositions s'appliquent aux seules constructions situées en *bande de constructibilité principale**.

2.1.1.1 Règle générale

Les constructions sont implantées en retrait de 3 mètres minimum par rapport à la *limite de référence**. Une implantation sur la limite de référence est possible, lorsque la construction s'inscrit dans un contexte urbain où l'implantation sur la limite de référence constitue la norme. Les piscines sont implantées à une distance supérieure ou égale à 2 mètres de la limite de référence.

En présence d'une *marge de recul**, définie sur un document graphique du règlement, celle-ci se substitue à la limite de référence.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations qui leurs sont nécessaires peuvent être implantées différemment, 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.

2.1.1.2 Règles alternatives

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

- L'implantation d'une construction qui s'inscrit en harmonie avec une séquence urbaine existante, dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle.
- 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**, *ripisylve**, *élément de continuité écologique et trame verte et bleue** 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.
- Le cas échéant : l'implantation d'une construction au sein du périmètre d'application de l'OAP Patrimoine 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 ensemble ou élément patrimonial.

- 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), une localisation dans un périmètre de risque, ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, l'implantation de la construction privilégie la qualité de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, 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.
- L'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante. Ces dispositifs ne peuvent être mis en œuvre à moins de 4 mètres de hauteur.
- Les aménagements d'espaces et l'édification de constructions constituant le stationnement des vélos ou la collecte des déchets, sous réserve d'une insertion qualitative du projet à son environnement urbain et paysager.

2.1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1.2.1 Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait des *limites séparatives** (*limites latérales** et *limites de fond de terrain**). Ce retrait doit être supérieur ou égal à la moitié de la *hauteur totale de la construction** ($R \geq H/2$), avec un minimum de 4 mètres.

Une implantation une ou deux limites séparatives est admise pour les constructions dont la *hauteur de façade** est inférieure ou égale à 6 mètres, excepté en limite des zones agricoles ou naturelles.

Les piscines sont implantées à une distance supérieure ou égale à 0,5 mètre des limites séparatives.

En limite des zones agricoles ou naturelles (y compris les zones indicées), les constructions doivent être implantées en retrait des *limites séparatives**, avec un minimum de 6 mètres.

2.1.2.2 Règles alternatives

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

- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations qui leurs sont nécessaires peuvent être implantées différemment, 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.

- L'implantation d'une construction qui s'inscrit en harmonie avec une séquence urbaine existante, dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle.
- 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**, *ripisylve**, *élément de continuité écologique et trame verte et bleue** 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.
- Le cas échéant : l'implantation d'une construction au sein du périmètre d'application de l'OAP Patrimoine 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 ensemble ou élément patrimonial.
- 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), une localisation dans un périmètre de risque, ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, l'implantation de la construction privilégie la qualité de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, 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.
- L'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, présentant un *retrait** inférieur à celui exigé par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieur à celui exigé par la règle, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

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

2.1.3.1 Règle générale

La *distance** minimale entre les constructions implantées sur un même *terrain**, hors *césure**, est au moins égale à la *hauteur totale de la construction** moins 2 mètres ($D \geq H - 2 \text{ m}$), avec un minimum de 6 mètres.

La *distance** entre une *annexe** et une autre construction n'est pas réglementée, hormis pour les piscines qui doivent respecter une distance minimale de 0,5 mètre d'une autre construction.

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

2.1.3.2 Règles alternatives

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

- Le cas échéant : l'implantation d'une construction au sein du périmètre d'application de l'OAP Patrimoine 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 ensemble ou élément patrimonial.
- L'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, 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 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.1.4 - Emprise au sol des constructions

2.1.4.1 Règle générale

L'emprise au sol des constructions est limitée. Le *coefficient d'emprise au sol** (CES) ne doit pas excéder 60%. Cette disposition n'est pas applicable aux constructions ou parties de construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Une construction ne peut être édifiée à la fois en *bande de constructibilité principale** et en *bande de constructibilité secondaire**. Cette disposition n'est pas applicable :

- aux constructions ou parties de construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, de commerces et activités de service, d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
- aux éléments de construction dont la hauteur est inférieure à 1,2 mètre.

2.1.4.2 Règles alternatives

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

- l'extension d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, 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 30 mètres carrés d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

- l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, 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 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.1.5 - Hauteur des constructions

2.1.5.1 Règle générale

Une hauteur différente peut être autorisée pour les constructions à destination d'*équipements d'intérêt collectif et services publics** en cas de contraintes architecturales, techniques ou fonctionnelles.

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

Dans la *bande de constructibilité principale (BCP), la hauteur de façade* des constructions est inférieure ou égale à 10 mètres.**

Dans la *bande de constructibilité secondaire (BCS), la hauteur de façade* des constructions est inférieure ou égale à 7 mètres.**

- b. Toiture et attique

L'édification d'un attique est possible, dans le respect des règles de la partie I du règlement au chapitre 2.1.6 « Hauteur des constructions ».

- c. La hauteur des rez-de-chaussée des constructions neuves

Dans la *bande de constructibilité principale** (BCP), la hauteur du *niveau** du rez-de-chaussée est supérieure ou égale à 3 mètres. Pour les rez-de-chaussée à destination artisanale et commerciale, cette hauteur minimale est portée à 3,5 mètres. Le plancher du rez-de-chaussée sera toujours égal ou supérieur au niveau de la rue.

- d. Cas des constructions implantées à moins de 3 mètres de la limite de référence

La *hauteur de façade** des constructions est inférieure ou égale à la largeur de la voie pour les constructions implantées à moins de 3 mètres de la limite de référence. La largeur de la voie considérée dans cette règle inclut la largeur de la chaussée, les espaces affectés à la circulation des piétons et des cyclistes et au stationnement automobile dès lors qu'ils sont publics.

2.1.5.2 Règles alternatives

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

- la construction ou *l'extension** d'une construction au sein du périmètre d'application de l'OAP Patrimoine ou identifiée en tant qu'*élément bâti patrimonial** aux documents graphiques du règlement. Dans ce cas, une *hauteur de construction** inférieure peut-être

exigée afin que la volumétrie de la construction mette en valeur les caractéristiques dudit secteur ou élément patrimonial.

- 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.
- l'isolation par surélévation d'une toiture d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, présentant une *hauteur de façade** 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.

2.2 - Qualité urbaine et architecturale

Outre les dispositions prévues par le présent chapitre, il convient de se référer à la partie I du règlement, chapitre 2.2. « Qualité urbaine et architecturale ».

2.2.1 - Insertion du projet

Les constructions nouvelles et les travaux sur bâtiments existants, respectent les objectifs suivants :

- s'inscrire en harmonie avec les constructions avoisinantes,
- développer une diversité de formes et de gabarits afin de concilier densité et enjeux environnementaux,
- créer des cœurs d'îlot végétalisés,
- permettre l'expression d'une architecture contemporaine et la créativité architecturale.

La conception d'un projet implanté dans la *bande de constructibilité secondaire** doit permettre ultérieurement la construction en *bande de constructibilité principale**, conformément aux objectifs de la zone.

2.2.2 - Qualité des constructions

2.2.2.1 Volumétrie, rythme du bâti

a. Dans la bande de constructibilité principale *

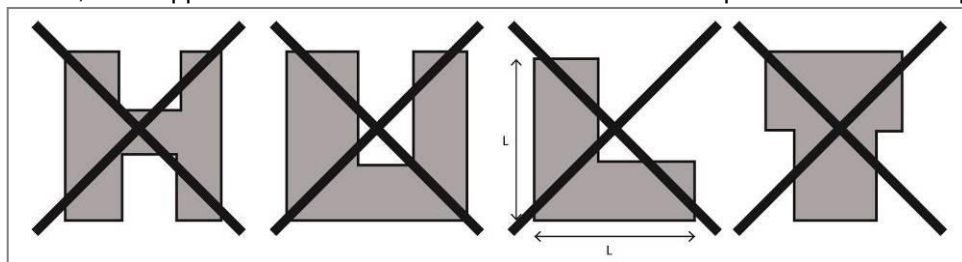
Les constructions présentent une simplicité de volumes dont le gabarit prend en considération les constructions environnantes, et ceci à l'échelle d'une séquence urbaine caractéristique sans toutefois exclure la création architecturale, y compris contemporaine.

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.

Les volumétries des constructions à destination de bureau ou d'habitation se caractérisent par des *linéaires de façades** n'excédant pas 40 mètres. Les *césures** permettent d'articuler les vides et les pleins des linéaires de façade.

Toutefois, un linéaire de façade plus important peut-être admis dès lors qu'il s'inscrit dans une composition urbaine cohérente tant à l'échelle du projet que de son environnement.

Les constructions à destination d'habitation et de bureau devront limiter les emprises trop massives, développant des formes urbaines hors échelle telles que les volumes ci-après.



b. Dans la bande de constructibilité secondaire*

La composition des volumes bâtis préserve la qualité paysagère du cœur d'îlot et la qualité des perspectives visuelles depuis la rue vers les cœurs d'îlot.

2.2.3 - Espace extérieur privatif

Chaque logement devra bénéficier d'un espace extérieur privatif (soit de pleine terre, soit terrasse, soit loggia, soit balcon) d'une surface d'au moins 5 m². Ces espaces seront conçus comme des espaces à vivre, et devront être agencés et traités de façon à limiter les vis-à-vis. Ces mesures ne s'imposent pas aux changements de destination, réhabilitations, aménagements et extensions de bâtiments existants.

2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Outre les dispositions prévues par le présent chapitre, il convient de se référer à la partie I du règlement, chapitre 2.3. « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions »

2.3.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres non bâtis

Principes généraux :

L'aménagement des espaces libres doit être intégré à la conception globale du projet, en tant qu'élément porteur de qualité paysagère, de bonne insertion dans le contexte urbain, et de support de biodiversité. Il doit également contribuer à la bonne gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle du terrain.

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 ;
- la gestion de l'eau pluviale, telle qu'elle est prévue au chapitre 3.4 de la partie I du règlement ;
- 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 ;

2.3.2 - Le traitement paysager des espaces libres non bâtis : aspects quantitatifs

2.3.2.1 Le coefficient de pleine terre

Le *coefficient de pleine terre** est au minimum de 30%.

Les travaux, les *extensions** et changements de destination, affectant une *construction existante**, à la date d'approbation du PLU, 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.

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

2.3.3 - Le traitement paysager des espaces libres non bâtis : aspects qualitatifs

2.3.3.1 Les espaces de pleine terre

L'intégralité de la surface des espaces de *pleine terre** doit être obligatoirement végétalisée et plantée, notamment d'arbres.

Un arbre de haute tige est maintenu ou planté par tranche complète de 150 m² de la surface de *pleine terre** minimale exigée par la règle.

2.3.3.2 Les autres espaces libres non bâtis

Les *espaces libres non bâtis**, autres que les espaces de *pleine terre**, reçoivent un traitement paysager minéral ou végétal.

- **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 trois 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 dans le respect de la partie I du règlement, chapitre 2.4.3. « Stationnement ».
- **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.
- **Le traitement des circulations piétonnes** privilégie l'emploi de revêtements perméables.
- Pour les constructions implantées en retrait de la *limite de référence**, les espaces libres compris entre la *limite de référence** et les constructions implantées dans la *bande de constructibilité principale** font l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. L'aménagement d'aires de stationnement de véhicules motorisés y est interdit. Les espaces permettant d'accéder aux stationnements demeurent discrets et s'intègrent à la composition paysagère de cet espace. Les arceaux de stationnement pour vélos, couverts ou non couverts, sont admis.
- Lorsqu'ils sont prévus, les **ouvrages techniques de gestion des eaux pluviales** à l'air libre devront être plantés et enherbés.

2.4 - Déplacements et stationnement

2.4.1 - Accès et voiries

Les dispositions réglementaires relatives aux accès et voiries se situent au chapitre 2.4. « Déplacements et stationnement » de la partie I du règlement, à laquelle il convient de se référer.

2.4.2 - Stationnement

2.4.2.1 Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement se situent au chapitre 2.4. « Déplacements et stationnement » de la partie I du règlement, à laquelle il convient de se référer.

2.4.2.2 Normes quantitatives

a. Normes relatives au stationnement des véhicules motorisés :

- Logement (hors logement social) : il est exigé 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher sans qu'il ne puisse être exigé moins de 1 place par logement ou plus de 2 places par logement. En sus, il est exigé une place visiteur par tranche complète de 5 logements.
- Logement social : il est exigé 1 place de stationnement par logement.
- Hébergement : il est exigé 1 place pour 3 chambres.
- Bureau : il est exigé 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.
- Artisanat et commerce de détail ; restauration ; activités de service où s'effectue l'accueil de la clientèle : il est exigé 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher. Dès lors que la surface de plancher est supérieure ou égale à 300 m², il est également exigé l'aménagement d'une aire de livraison.
- Autres destinations : la réalisation de places de stationnement doit répondre aux besoins des constructions compte tenu de leur dimensionnement et de leur vocation.

b. Normes relatives au stationnement sécurisé des vélos en local clos :

- Habitation groupant au moins 2 logements : il est exigé que 0,75 m² soit réservé pour la réalisation d'espaces de stationnement dédiés aux vélos par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement pour les logements de trois pièces et plus. Dans tous les cas, l'espace de stationnement doit faire une superficie minimale de 3m².
- Bureau : il est exigé que 1,5% de la surface de plancher (SDP) soit réservé pour la réalisation d'espaces de stationnement dédiés aux vélos.
- Hébergement hôtelier et touristique, artisanat et commerce de détail ; restauration ; activités de service où s'effectue l'accueil de la clientèle, cinéma :
 - lorsque la construction dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places pour véhicules motorisés, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places

de vélos correspondant à 10 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 2 places ;

- lorsque la construction dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 40 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 5 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places.
- Industrie, entrepôt, centre de congrès et d'exposition : l'espace de stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du pétitionnaire.
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacle, équipements sportifs et autres équipements recevant du public : l'espace de stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents et d'usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du pétitionnaire.

2.4.2.3 Modalités de réalisation des places de stationnement

a. Modalités de réalisation des places de stationnement des véhicules motorisés

Outre les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement situées chapitre 2.4. « Déplacements et stationnement » de la partie I du règlement, les modalités de réalisation des places de stationnement exigibles sont :

- Pour les constructions à destination d'habitation, bureau, artisanat et commerce de détail, restauration et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'hébergement hôtelier et touristique, les places de stationnement sont réalisées en sous-sol dès lors que la surface de plancher de la construction ou de l'opération d'ensemble est supérieure à la surface du terrain. Cette règle ne s'applique pas au stationnement visiteurs et en cas de contraintes techniques (caractéristiques du sol, risques, ...) ou de contraintes liées aux caractéristiques de l'opération et à la configuration de son terrain d'assiette (terrain de faible superficie...).
- Pour la réalisation de stationnement en sous-sol, 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.
- 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.
- Dans tous les cas, la réalisation de places de stationnement sous forme de boxes en surface est interdite.

b. Modalités de réalisation des places de stationnement des vélos en local clos
:

L'espace réservé au stationnement des vélos en local clos est intégré au bâtiment. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

L'organisation de ce local doit tenir compte de la dimension des deux-roues et des vélos-cargo, du mode de rangement et des circulations liées, pour en garantir un usage optimal et effectif. Le pétitionnaire d'une autorisation d'urbanisme doit faire apparaître sur le plan les emplacements des vélos. Ce local doit être distinct de tout autre local (poubelle ou technique). Les places de stationnement réservées aux vélos et vélos-cargo doivent être facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment (pas d'escaliers, peu de portes à franchir) et de préférence au rez-de-chaussée.

Dans le cas d'un projet comprenant plusieurs bâtiments, au moins un local sera aménagé par bâtiment, ou à défaut, l'espace commun de stationnement sera situé de façon à assurer une desserte de proximité à l'ensemble des utilisateurs.

c. Normes relatives au stationnement des vélos en arceaux extérieurs

Les constructions suivantes devront disposer de places de stationnement vélos en arceaux et à l'extérieur :

- Habitation : dans les opérations de plus de 10 logements, il est exigé 1 arceau par tranche complète de 10 logements.
- Artisanat et commerce de détail ; restauration ; activités de service où s'effectue l'accueil de la clientèle, cinéma : il est exigé 1 arceau par tranche complète de 50 mètres carrés de surface de plancher.
- Bureaux, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacle, équipements sportifs et autres équipements recevant du public : Le nombre d'emplacements est prévu en proportion du public à accueillir et en cohérence avec l'activité.

Ces places seront des arceaux (un arceau équivaut à deux emplacements) installés à proximité des entrées sur la parcelle porteuse du projet.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'impossibilités techniques ou architecturales (notamment implantation à l'alignement et sur les deux limites latérales).

Chapitre 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 3 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

3.2 - Assainissement

Les dispositions réglementaires relatives à l'assainissement se situent au chapitre 3 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

3.3 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 3 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

Zone UC1 : zone à dominante résidentielle à formes urbaines diversifiées

Caractère de la zone

Cette zone à dominante résidentielle est majoritairement composée de maisons individuelles relativement denses, avec notamment des maisons mitoyennes ou en bande.

Dans cette zone, il s'agit de favoriser le développement de formes urbaines diversifiées : maisons individuelles, logements intermédiaires et petits collectifs ; tout en assurant une présence importante de la végétation.

Rappels

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

- les définitions et dispositions communes prévues dans la partie I du règlement ;
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés dans la partie I du règlement ;
- les prescriptions d'urbanisme réglementaires figurant dans la partie III du règlement.

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

Chapitre 1 - **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS**

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

1.1.1 - Destinations des constructions interdites

- Les constructions nouvelles à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions nouvelles à destination d'artisanat et commerce de détail, de commerce de gros, d'hôtels, d'autre hébergement touristique et de cinéma
- Les constructions nouvelles à destination d'industrie, d'entrepôt et de centre de congrès et d'exposition.

1.1.2 - Usages des sols et natures d'activités interdits

- Les occupations ou utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles visées au sous-chapitre 1.2. ;
- L'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs ;
- L'implantation, hors des terrains aménagés à cet effet de : résidence démontable, résidence mobile, habitation légère de loisirs, de caravane et de tente ;
- Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts de matériaux inertes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

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

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1.1 sous réserve qu'elles respectent les conditions ci-après :

- L'extension des constructions dont la destination est interdite pour les constructions nouvelles à l'article 1.1, lorsque ces constructions sont existantes à la date d'approbation du PLU et sous condition d'être compatible avec le caractère de la zone ;
- Les équipements d'intérêt collectifs et services publics compatibles avec le caractère de la zone ;
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre, ainsi que les installations techniques nécessaires à leur fonctionnement, à condition que leur insertion soit compatible avec le tissu urbain environnant ;
- La création de voies pour les modes doux, à condition que leur intégration dans le paysage environnant soit assurée ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition d'être nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement autorisés par le règlement, ou qu'ils contribuent à la lutte contre les risques et les nuisances ;
- Les modifications ou extensions apportées aux installations classées (pour la protection de l'environnement) existantes et compatibles avec la vocation de la zone, à condition que ces modifications ou extensions induisent une réduction des risques et nuisances ;

1.2.2 - Conditions liées aux bandes de constructibilité principale et secondaire

Sans objet.

Chapitre 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1 - Morphologie et implantation des constructions

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

2.1.1.1 Règle générale

Les constructions sont implantées soit en limite de référence*, soit en retrait de la limite de référence*.

Leur implantation prend en considération l'implantation des constructions voisines afin de préserver des séquences urbaines homogènes.

En cas de retrait* des constructions par rapport à la limite de référence*, celui-ci doit être inférieur ou égal à 6 mètres. Cette disposition ne s'applique ni aux annexes, ni aux constructions de second rang.

Les piscines sont implantées à une distance supérieure ou égale à 2 mètres de la limite de référence.

En présence d'une marge de recul*, définie sur un document graphique du règlement, celle-ci se substitue à la limite de référence.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations qui leurs sont nécessaires peuvent être implantées différemment, 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.

2.1.1.2 Règles alternatives

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

- 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.
- 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**, *ripisylve**, *élément de continuité écologique et trame verte et bleue** 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.

- Le cas échéant : l'implantation d'une construction au sein du périmètre d'application de l'OAP Patrimoine 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 ensemble ou élément patrimonial.
- 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), une localisation dans un périmètre de risque, ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, l'implantation de la construction privilégie la qualité de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- Dans le cas d'une limite de référence située au Sud du terrain, l'implantation d'une construction avec un retrait supérieur à celui de la règle générale afin de développer une réflexion bioclimatique et de favoriser une exposition Sud des principales ouvertures. Dans ce cas, l'implantation de la construction prend en compte la morphologie urbaine environnante et limite les vis-à-vis avec les constructions environnantes.
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, 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.
- Les aménagements d'espaces et l'édification de constructions constituant le stationnement des vélos, sous réserve d'une insertion qualitative du projet à son environnement urbain et paysager.

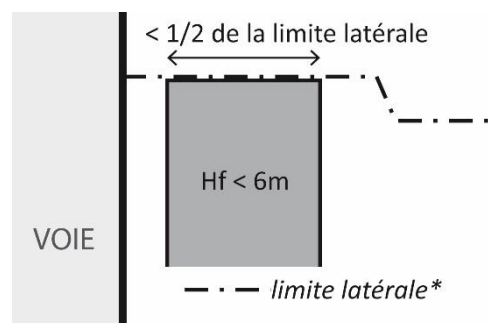
2.1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1.2.1 Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait des *limites latérales**: Ce retrait doit être supérieur ou égal à la moitié de la *hauteur totale de la construction** ($R \geq H/2$).

Toutefois, une implantation sur une ou plusieurs limites latérales ou avec un retrait moindre est admise :

- pour les constructions dont la hauteur de façade* est inférieure ou égale à 6 mètres
- et sur une longueur inférieure ou égale à la moitié de la limite latérale concernée.



Les piscines sont implantées à une distance supérieure ou égale à 0,5 mètre des limites séparatives.

En limite des zones agricoles ou naturelles (y compris les zones indicées), les constructions doivent être implantées en retrait des *limites latérales**, avec un minimum de 6 mètres.

Les constructions doivent être implantées en retrait des *limites de fond de terrain**: Ce retrait doit être supérieur ou égal à la *hauteur totale de la construction** moins 2 mètres ($R \geq H - 2$ m), avec un minimum de 6 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes et extensions dont la hauteur totale* est inférieure ou égale à 4 mètres.

2.1.2.2 Règles alternatives

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

- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations qui leurs sont nécessaires peuvent être implantées différemment, 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.
- 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**, *ripisylve**, *élément de continuité écologique et trame verte et bleue** 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.
- Le cas échéant : l'implantation d'une construction au sein du périmètre d'application de l'OAP Patrimoine 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 ensemble ou élément patrimonial.
- 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), une localisation dans un périmètre de risque, ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, l'implantation de la construction privilégie la qualité de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, 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.
- L'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, présentant un *retrait** inférieur à celui exigé par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieur à celui exigé par la règle, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

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

2.1.3.1 Règle générale

La *distance** minimale entre constructions implantées sur un même *terrain** est au moins égale à la *hauteur totale de la construction** moins 2 mètres ($D \geq H - 2 \text{ m}$), avec un minimum de 6 mètres.

La *distance** entre une *annexe** et une autre construction n'est pas réglementée, hormis pour les piscines qui doivent respecter une distance minimale de 0,5 mètre d'une autre construction.

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

2.1.3.2 Règles alternatives

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

- Le cas échéant : l'implantation d'une construction au sein du périmètre d'application de l'OAP Patrimoine 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 ensemble ou élément patrimonial.
- L'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, 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 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.1.4 - Emprise au sol des constructions

2.1.4.1 Règle générale

L'emprise au sol des constructions est limitée. Le *coefficient d'emprise au sol** (CES) ne doit pas excéder 50%. Cette disposition n'est pas applicable aux constructions ou parties de construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.1.4.2 Règles alternatives

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

- l'extension d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, 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 20 mètres carrés d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

- l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, 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 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.1.5 - Hauteur des constructions

2.1.5.1 Règle générale

La *hauteur de façade** des constructions est limitée à 10 mètres.

Une hauteur différente peut être autorisée pour les constructions à destination d'*équipements d'intérêt collectif et services publics** en cas de contraintes architecturales, techniques ou fonctionnelles.

2.1.5.2 Règles alternatives

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

- la construction ou *l'extension** d'une construction au sein du périmètre d'application de l'OAP Patrimoine ou identifiée en tant qu'*élément bâti patrimonial** aux documents graphiques du règlement. Dans ce cas, une *hauteur de construction** inférieure peut-être exigée afin que la volumétrie de la construction mette en valeur les caractéristiques dudit secteur ou élément patrimonial.
- 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.
- l'isolation par surélévation d'une toiture d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, présentant une *hauteur de façade** 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.

2.2 - Qualité urbaine et architecturale

Outre les dispositions prévues par le présent chapitre, il convient de se référer à la partie I du règlement, chapitre 2.2. « Qualité urbaine et architecturale ».

2.2.1 - Insertion du projet

Les constructions nouvelles et les travaux sur bâtiments existants, respectent les objectifs suivants :

- s'inscrire en harmonie avec les constructions avoisinantes,
- valoriser ces espaces urbains en préservant leur dominante végétale,
- développer une diversité de formes et de gabarits afin de concilier densité et enjeux environnementaux,
- permettre l'expression d'une architecture contemporaine et la créativité architecturale.

2.2.2 - Espace extérieur privatif

Chaque logement devra bénéficier d'un espace extérieur privatif (soit de pleine terre, soit terrasse, soit loggia, soit balcon) d'une surface d'au moins 5 m². Ces espaces seront conçus comme des espaces à vivre, et devront être agencés et traités de façon à limiter les vis-à-vis. Ces mesures ne s'imposent pas aux changements de destination, réhabilitations, aménagements et extensions de bâtiments existants.

2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Outre les dispositions prévues par le présent chapitre, il convient de se référer à la partie I du règlement, chapitre 2.3. « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions »

2.3.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres non bâtis

Principes généraux :

L'aménagement des espaces libres doit être intégré à la conception globale du projet, en tant qu'élément porteur de qualité paysagère, de bonne insertion dans le contexte urbain, et de support de biodiversité. Il doit également contribuer à la bonne gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle du terrain.

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 ;
- la gestion de l'eau pluviale, telle qu'elle est prévue au chapitre 3.4 de la partie I du règlement ;
- 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.

2.3.2 - Le traitement paysager des espaces libres non bâtis : aspects quantitatifs

2.3.2.1 Le coefficient de pleine terre

Le *coefficient de pleine terre** est au minimum de 30%.

Les travaux, les *extensions** et changements de destination, affectant une *construction existante**, à la date d'approbation du PLU, 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.

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

2.3.3 - Le traitement paysager des espaces libres non bâtis : aspects qualitatifs

2.3.3.1 Les espaces de pleine terre

L'intégralité de la surface des espaces de *pleine terre** doit être obligatoirement végétalisée et plantée, notamment d'arbres.

Un arbre de haute tige est maintenu ou planté par tranche complète de 150 m² de la surface de *pleine terre** minimale exigée par la règle.

La conception des projets privilégie une composition paysagère qui intègre les espaces de pleine terre dans une réflexion d'ensemble en recherchant des continuités végétales à l'échelle du quartier, de la rue ou de l'ilot.

2.3.3.2 Les autres espaces libres non bâtis

Les *espaces libres non bâtis**, autres que les espaces de *pleine terre**, reçoivent un traitement paysager minéral ou végétal.

- **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 trois 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 dans le respect de la partie I du règlement, chapitre 2.4.3. « Stationnement ».
- **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.
- **Le traitement des circulations piétonnes** privilégie l'emploi de revêtements perméables.
- Pour les constructions implantées en retrait de la *limite de référence**, les espaces libres compris entre la *limite de référence** et les constructions de premier rang font l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Cette disposition ne s'applique pas aux accès.
- Lorsqu'ils sont prévus, les **ouvrages techniques de gestion des eaux pluviales** à l'air libre devront être plantés et enherbés.

2.4 - Déplacements et stationnement

2.4.1 - Accès et voiries

Les dispositions réglementaires relatives aux accès et voiries se situent au chapitre 2.4. « Déplacements et stationnement » de la partie I du règlement, à laquelle il convient de se référer.

2.4.2 - Stationnement

2.4.2.1 Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement se situent au chapitre 2.4. « Déplacements et stationnement » de la partie I du règlement, à laquelle il convient de se référer.

2.4.2.2 Normes quantitatives

a. Normes relatives au stationnement des véhicules motorisés :

- Logement (hors logement social) : il est exigé 2 places de stationnement par logement et une place visiteur par tranche complète de 5 logements.
- Logement social : il est exigé 1 place de stationnement par logement.
- Hébergement : il est exigé 1 place pour 3 chambres.
- Bureau : il est exigé 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.
- Autres destinations : la réalisation de places de stationnement doit répondre aux besoins des constructions compte tenu de leur dimensionnement et de leur vocation.

b. Normes relatives au stationnement sécurisé des vélos en local clos :

- Habitation groupant au moins 2 logements : il est exigé que 0,75 m² soit réservé pour la réalisation d'espaces de stationnement dédiés aux vélos par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement pour les logements de trois pièces et plus. Dans tous les cas, l'espace de stationnement doit faire une superficie minimale de 3m².
- Bureau : il est exigé que 1,5% de la surface de plancher (SDP) soit réservé pour la réalisation d'espaces de stationnement dédiés aux vélos.
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacle, équipements sportifs et autres équipements recevant du public : l'espace de stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents et d'usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du pétitionnaire.

c. Normes relatives au stationnement des vélos en arceaux extérieurs

Les constructions suivantes devront disposer de places de stationnement vélos en arceaux et à l'extérieur :

- Habitation : dans les opérations de plus de 10 logements, il est exigé 1 arceau par tranche complète de 10 logements.
- Autres destinations : Le nombre d'emplacements est prévu en proportion du public à accueillir et en cohérence avec l'activité.

Ces places seront des arceaux (un arceau équivaut à deux emplacements) installés à proximité des entrées sur la parcelle porteuse du projet.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'impossibilités techniques ou architecturales (notamment implantation à l'alignement et sur les deux limites latérales).

2.4.2.3 Modalités de réalisation des places de stationnement des vélos en local clos

L'espace réservé au stationnement des vélos en local clos est intégré au bâtiment. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

L'organisation de ce local doit tenir compte de la dimension des deux-roues et des vélos-cargo, du mode de rangement et des circulations liées, pour en garantir un usage optimal et effectif. Le pétitionnaire d'une autorisation d'urbanisme doit faire apparaître sur le plan les emplacements des vélos. Ce local doit être distinct de tout autre local (poubelle ou technique). Les places de stationnement réservées aux vélos et vélos-cargo doivent être facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment (pas d'escaliers, peu de portes à franchir) et de préférence au rez-de-chaussée.

Dans le cas d'un projet comprenant plusieurs bâtiments, au moins un local sera aménagé par bâtiment, ou à défaut, l'espace commun de stationnement sera situé de façon à assurer une desserte de proximité à l'ensemble des utilisateurs.

Chapitre 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 3 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

3.2 - Assainissement

Les dispositions réglementaires relatives à l'assainissement se situent au chapitre 3 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

3.3 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 3 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

Zone UC2 : zone à dominante résidentielle fortement végétalisée

Caractère de la zone

Cette zone à dominante résidentielle est majoritairement composée de maisons individuelles et comporte un tissu végétal important.

Dans cette zone, il s'agit de favoriser le maintien du caractère pavillonnaire tout en préservant et en développant la place du végétal et notamment des arbres de haute tige. Ces quartiers doivent particulièrement contribuer à la trame verte de la ville.

Une partie de la zone UC2, le long de l'Isère, est couverte par le secteur 4 du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

La zone UC2 comprend un sous-secteur UC2g permettant l'accueil de constructions destinées aux gens du voyage.

Rappels

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

- les définitions et dispositions communes prévues dans la partie I du règlement ;
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés dans la partie I du règlement ;
- les prescriptions d'urbanisme réglementaires figurant dans la partie III du règlement.

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

Chapitre 1 - **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS**

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

1.1.1 - Destinations des constructions interdites

- Les constructions nouvelles à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions nouvelles à destination d'artisanat et commerce de détail, de commerce de gros, d'hôtels, d'autre hébergement touristique et de cinéma ;
- Les constructions nouvelles à destination d'industrie, d'entrepôt et de centre de congrès et d'exposition.

1.1.2 - Usages des sols et natures d'activités interdits

- Les occupations ou utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles visées au sous-chapitre 1.2. ;
- L'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de matériaux inertes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- En dehors de la zone UC2g, l'implantation de résidence démontable, résidence mobile, habitation légère de loisirs, de caravane et de tente ;
- En dehors de la zone UC2g, les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs.

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

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1.1 sous réserve qu'elles respectent les conditions ci-après :

- L'extension des constructions dont la destination est interdite pour les constructions nouvelles à l'article 1.1, lorsque ces constructions sont existantes à la date d'approbation du PLU et sous condition d'être compatible avec le caractère de la zone et dans la limite de 30 m² d'emprise au sol supplémentaire ;
- Les équipements d'intérêt collectifs et services publics compatibles avec le caractère de la zone ;
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre, ainsi que les installations techniques nécessaires à leur fonctionnement, à condition que leur insertion soit compatible avec le tissu urbain environnant ;
- La création de voies pour les modes doux, à condition que leur intégration dans le paysage environnant soit assurée ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition d'être nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement autorisés par le règlement, ou qu'ils contribuent à la lutte contre les risques et les nuisances ;
- Les modifications ou extensions apportées aux installations classées (pour la protection de l'environnement) existantes et compatibles avec la vocation de la zone, à condition que ces modifications ou extensions induisent une réduction des risques et nuisances ;

1.2.2 - Conditions liées aux bandes de constructibilité principale et secondaire

Sans objet.

Chapitre 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1 - Morphologie et implantation des constructions

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

2.1.1.1 Règle générale

Les constructions sont implantées soit en *limite de référence**, soit en *retrait** de la *limite de référence**.

Leur implantation prend en considération l'implantation des constructions voisines afin de préserver des séquences urbaines homogènes.

En cas de *retrait** des constructions par rapport à la *limite de référence**, celui-ci doit être inférieur ou égal à 6 mètres. Cette disposition ne s'applique ni aux annexes, ni aux constructions de second rang.

Les piscines sont implantées à une distance supérieure ou égale à 2 mètres de la limite de référence.

En présence d'une *marge de recul**, définie sur un document graphique du règlement, celle-ci se substitue à la limite de référence.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations qui leurs sont nécessaires peuvent être implantées différemment, 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.

2.1.1.2 Règles alternatives

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

- 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.
- L'implantation d'une construction en continuité d'une *construction principale** existante, édifiée sur un *terrain contigu** dont l'implantation n'est pas conforme à la règle.
- 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**, *ripisylve**, *élément de continuité écologique et trame verte et bleue** 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.

- Le cas échéant : l'implantation d'une construction au sein du périmètre d'application de l'OAP Patrimoine 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 ensemble ou élément patrimonial.
- 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), une localisation dans un périmètre de risque, ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, l'implantation de la construction privilégie la qualité de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- Dans le cas d'une limite de référence située au Sud du terrain, l'implantation d'une construction avec un retrait supérieur à celui de la règle générale afin de développer une réflexion bioclimatique et de favoriser une exposition Sud des principales ouvertures. Dans ce cas, l'implantation de la construction prend en compte la morphologie urbaine environnante et limite les vis-à-vis avec les constructions environnantes.
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, 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.

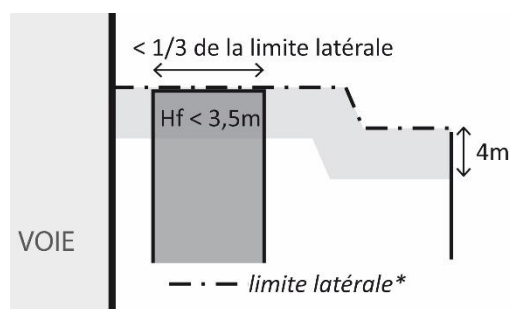
2.1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1.2.1 Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait des *limites latérales**. Ce retrait doit être supérieur ou égal à 4 mètres.

Toutefois, une implantation sur une limite latérale ou avec un retrait moindre est admise :

- pour les constructions ou parties de constructions dont la hauteur de façade* est inférieure ou égale à 3,5 mètres sur une profondeur de 4 mètres par rapport à la limite latérale concernée.
- et sur une longueur inférieure ou égale au tiers de la limite latérale concernée.



Les piscines sont implantées à une distance supérieure ou égale à 0,5 mètre des limites séparatives.

En limite des zones agricoles ou naturelles (y compris les zones indicées), les constructions doivent être implantées en retrait des *limites latérales**, avec un minimum de 10 mètres.

Les constructions doivent être implantées en retrait des *limites de fond de terrain**: Ce retrait doit être supérieur ou égal à 10 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes et extensions dont la hauteur totale* est inférieure ou égale à 4 mètres.

2.1.2.2 Règles alternatives

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

- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations qui leurs sont nécessaires peuvent être implantées différemment, 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.
- 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**, *ripisylve**, *élément de continuité écologique et trame verte et bleue** 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.
- Le cas échéant : l'implantation d'une construction au sein du périmètre d'application de l'OAP Patrimoine 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 ensemble ou élément patrimonial.
- 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), une localisation dans un périmètre de risque, ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, l'implantation de la construction privilégie la qualité de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, 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.
- L'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, présentant un *retrait** inférieur à celui exigé par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieur à celui exigé par la règle, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

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

2.1.3.1 Règle générale

La *distance** minimale entre constructions implantées sur un même *terrain** est de 8 mètres. La *distance** entre une *annexe** et une autre construction n'est pas réglementée, hormis pour les piscines qui doivent respecter une distance minimale de 0,5 mètre d'une autre construction.

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

2.1.3.2 Règles alternatives

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

- Le cas échéant : l'implantation d'une construction au sein du périmètre d'application de l'OAP Patrimoine 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 ensemble ou élément patrimonial.
- L'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, 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 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.1.4 - Emprise au sol des constructions

2.1.4.1 Règle générale

L'emprise au sol des constructions est limitée. Le *coefficient d'emprise au sol** (CES) ne doit pas excéder 40%. Cette disposition n'est pas applicable aux constructions ou parties de construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.1.4.2 Règles alternatives

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

- l'extension d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, 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 20 mètres carrés d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

- l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, 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 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.1.5 - Hauteur des constructions

2.1.5.1 Règle générale

La *hauteur de façade** des constructions est limitée à 7 mètres.

Une hauteur différente peut être autorisée pour les constructions à destination d'*équipements d'intérêt collectif et services publics** en cas de contraintes architecturales, techniques ou fonctionnelles.

2.1.5.2 Règles alternatives

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

- la construction ou *l'extension** d'une construction au sein du périmètre d'application de l'OAP Patrimoine ou identifiée en tant qu'*élément bâti patrimonial** aux documents graphiques du règlement. Dans ce cas, une *hauteur de construction** inférieure peut-être exigée afin que la volumétrie de la construction mette en valeur les caractéristiques dudit secteur ou élément patrimonial.
- 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.
- l'isolation par surélévation d'une toiture d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, présentant une *hauteur de façade** 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.

2.2 - Qualité urbaine et architecturale

Outre les dispositions prévues par le présent chapitre, il convient de se référer à la partie I du règlement, chapitre 2.2. « Qualité urbaine et architecturale ».

2.2.1 - Insertion du projet

Les constructions nouvelles et les travaux sur bâtiments existants, respectent les objectifs suivants :

- s'inscrire en harmonie avec les constructions avoisinantes,
- valoriser les espaces végétalisés,
- limiter l'imperméabilisation des sols,
- permettre l'expression d'une architecture contemporaine et la créativité architecturale.

2.2.2 - Espace extérieur privatif

Chaque logement devra bénéficier d'un espace extérieur privatif (soit de pleine terre, soit terrasse, soit loggia, soit balcon) d'une surface d'au moins 5 m². Ces espaces seront conçus comme des espaces à vivre, et devront être agencés et traités de façon à limiter les vis-à-vis. Ces mesures ne s'imposent pas aux changements de destination, réhabilitations, aménagements et extensions de bâtiments existants.

2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Outre les dispositions prévues par le présent chapitre, il convient de se référer à la partie I du règlement, chapitre 2.3. « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions »

2.3.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres non bâtis

Principes généraux :

L'aménagement des espaces libres doit être intégré à la conception globale du projet, en tant qu'élément porteur de qualité paysagère, de bonne insertion dans le contexte urbain, et de support de biodiversité. Il doit également contribuer à la bonne gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle du terrain.

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 ;
- la gestion de l'eau pluviale, telle qu'elle est prévue au chapitre 3.4 de la partie I du règlement ;
- 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.

2.3.2 - Le traitement paysager des espaces libres non bâtis : aspects quantitatifs

2.3.2.1 Le coefficient de pleine terre

En zone UC2, le *coefficient de pleine terre** est au minimum de 40%. Chacune des parties de la surface de pleine terre présente une largeur minimale de 6 mètres.

En zone UC2g, le *coefficient de pleine terre** est au minimum de 10%.

Les travaux, les *extensions** et changements de destination, affectant une *construction existante**, à la date d'approbation du PLU, 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.

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

2.3.3 - Le traitement paysager des espaces libres non bâtis : aspects qualitatifs

2.3.3.1 Les espaces de pleine terre

L'intégralité de la surface des espaces de *pleine terre** doit être obligatoirement végétalisée et plantée, notamment d'arbres.

Un arbre de haute tige est maintenu ou planté par tranche complète de 150 m² de la surface de *pleine terre** minimale exigée par la règle.

La conception des projets privilégie une composition paysagère qui intègre les espaces de pleine terre dans une réflexion d'ensemble en recherchant des continuités végétales à l'échelle du quartier, de la rue ou de l'îlot.

2.3.3.2 Les autres espaces libres non bâtis

Les *espaces libres non bâtis**, autres que les espaces de *pleine terre**, reçoivent un traitement paysager minéral ou végétal.

- **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 trois 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 dans le respect de la partie I du règlement, chapitre 2.4.3. « Stationnement ».
- **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.
- **Le traitement des circulations piétonnes** privilégie l'emploi de revêtements perméables.
- Pour les constructions implantées en retrait de la *limite de référence**, les espaces libres compris entre la *limite de référence** et les constructions de premier rang font l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Cette disposition ne s'applique pas aux accès.
- Lorsqu'ils sont prévus, les **ouvrages techniques de gestion des eaux pluviales** à l'air libre devront être plantés et enherbés.

2.4 - Déplacements et stationnement

2.4.1 - Accès et voiries

Les dispositions réglementaires relatives aux accès et voiries se situent au chapitre 2.4. « Déplacements et stationnement » de la partie I du règlement, à laquelle il convient de se référer.

2.4.2 - Stationnement

2.4.2.1 Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement se situent au chapitre 2.4. « Déplacements et stationnement » de la partie I du règlement, à laquelle il convient de se référer.

2.4.2.2 Normes quantitatives

a. Normes relatives au stationnement des véhicules motorisés :

- Logement (hors logement social) : il est exigé 2 places de stationnement par logement et une place visiteur par tranche complète de 5 logements.
- Logement social : il est exigé 1 place de stationnement par logement.
- Hébergement : il est exigé 1 place pour 3 chambres.
- Bureau : il est exigé 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.
- Autres destinations : la réalisation de places de stationnement doit répondre aux besoins des constructions compte tenu de leur dimensionnement et de leur vocation.

b. Normes relatives au stationnement sécurisé des vélos en local clos :

- Habitation groupant au moins 2 logements : il est exigé que 0,75 m² soit réservé pour la réalisation d'espaces de stationnement dédiés aux vélos par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement pour les logements de trois pièces et plus. Dans tous les cas, l'espace de stationnement doit faire une superficie minimale de 3m².
- Bureau : il est exigé que 1,5% de la surface de plancher (SDP) soit réservé pour la réalisation d'espaces de stationnement dédiés aux vélos.
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacle, équipements sportifs et autres équipements recevant du public : l'espace de stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents et d'usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du pétitionnaire.

c. Normes relatives au stationnement des vélos en arceaux extérieurs

Les constructions suivantes devront disposer de places de stationnement vélos en arceaux et à l'extérieur :

- Habitation : dans les opérations de plus de 10 logements, il est exigé 1 arceau par tranche complète de 10 logements.
- Autres destinations : Le nombre d'emplacements est prévu en proportion du public à accueillir et en cohérence avec l'activité.

Ces places seront des arceaux (un arceau équivaut à deux emplacements) installés à proximité des entrées sur la parcelle porteuse du projet.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'impossibilités techniques ou architecturales (notamment implantation à l'alignement et sur les deux limites latérales).

2.4.2.3 Modalités de réalisation des places de stationnement des vélos en local clos

L'espace réservé au stationnement des vélos en local clos est intégré au bâtiment. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

L'organisation de ce local doit tenir compte de la dimension des deux-roues et des vélos-cargo, du mode de rangement et des circulations liées, pour en garantir un usage optimal et effectif. Le pétitionnaire d'une autorisation d'urbanisme doit faire apparaître sur le plan les emplacements des vélos. Ce local doit être distinct de tout autre local (poubelle ou technique). Les places de stationnement réservées aux vélos et vélos-cargo doivent être facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment (pas d'escaliers, peu de portes à franchir) et de préférence au rez-de-chaussée.

Dans le cas d'un projet comprenant plusieurs bâtiments, au moins un local sera aménagé par bâtiment, ou à défaut, l'espace commun de stationnement sera situé de façon à assurer une desserte de proximité à l'ensemble des utilisateurs.

Chapitre 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 3 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

3.2 - Assainissement

Les dispositions réglementaires relatives à l'assainissement se situent au chapitre 3 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

3.3 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 3 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

Zone UE : zone de grands équipements

Caractère de la zone

Cette zone accueille des ensembles d'équipements d'intérêt collectif et services publics tels que les sites hospitaliers, les pôles d'enseignement, ainsi que d'autres pôles d'équipements.

L'objectif est de permettre le développement d'une offre en équipements, adaptée à l'évolution des besoins d'une population croissante.

Une partie de la zone UE, le long de l'Isère, est couverte par le secteur 4 du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Rappels

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

- les définitions et dispositions communes prévues dans la partie I du règlement ;
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés dans la partie I du règlement ;
- les prescriptions d'urbanisme réglementaires figurant dans la partie III du règlement.

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

Chapitre 1 - **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'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

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

- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les constructions à destination de centre de congrès et d'exposition ;
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le site.
- 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.
- Pour les autres destinations, les extensions mesurées des constructions existantes, sans création de nouveaux logements, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante.
- 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.

Sont également admises les constructions à destination d'habitation, dès lors qu'elles répondent aux besoins d'équipements d'intérêt collectif et services publics majoritairement implantés dans la zone.

Chapitre 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1 - Morphologie et implantation des constructions

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

Les constructions sont implantées soit en *limite de référence** soit en *retrait** de la *limite de référence**.

En cas de *retrait** des constructions par rapport à la *limite de référence**, celui-ci doit être supérieur ou égal à 3 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes.

En présence d'une *marge de recul**, définie sur un document graphique du règlement, celle-ci se substitue à la limite de référence.

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

- fonctionnel, lié à la nature et à la destination de la construction ;
- morphologique, en prenant en compte les caractéristiques de l'implantation des constructions voisines ;
- environnemental, au regard du relief et de l'exposition du site ainsi que de la limitation des nuisances qu'elle est susceptible d'engendrer.

2.1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1.2.1 Règle générale

a. Cas des limites de zones

En limite avec une zone UB2, UC1 et UC2, une zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat, une zone agricole ou une zone naturelle, les constructions sont implantées en *retrait** des *limites séparatives** concernées. Ce *retrait** doit être supérieur ou égal à la moitié de la *hauteur totale de la construction**, avec un minimum de 4 mètres.

b. Dans les autres cas

Les constructions sont implantées soit en *retrait** des *limites séparatives**, soit sur les *limites séparatives*.

En cas de *retrait**, celui-ci doit être au moins égal à 4 mètres.

2.1.2.2 Règles alternatives

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

- 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**, *ripisylve**, *élément de continuité écologique et trame verte et bleue** 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.
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, 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.
- L'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, présentant un *retrait** inférieur à celui exigé par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieur à celui exigé par la règle, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.1.3 - 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.

2.1.4 - Emprise au sol des constructions

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

2.1.5 - Hauteur des constructions

La hauteur de façade* des constructions est inférieure ou égale à 15 mètres.

Une hauteur différente peut être autorisée pour les constructions à destination d'*équipements d'intérêt collectif et services publics** en cas de contraintes architecturales, techniques ou fonctionnelles.

2.2 - Qualité urbaine et architecturale

Outre les dispositions prévues par le présent chapitre, il convient de se référer à la partie I du règlement, chapitre 2.2. « Qualité urbaine et architecturale ».

2.2.1 - Insertion du projet

Les constructions nouvelles et les travaux sur bâtiments existants, respectent les objectifs suivants :

- 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 ;
- une insertion qualitative dans l'environnement urbain. Une attention particulière est portée sur la volumétrie des constructions pour assurer une transition adaptée avec la morphologie des espaces environnants.

2.2.1.1 Bioclimatisme et énergies renouvelables

Les toitures doivent être aménagées avec des équipements de production d'énergies renouvelables ou permettre la gestion des eaux pluviales par une végétalisation adaptée. Selon la configuration du terrain, il s'agira de privilégier une orientation Sud des équipements de production d'énergie solaire.

2.2.2 - Qualité des constructions

2.2.2.1 Qualité des volumes, façades et pignons

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.

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

2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Outre les dispositions prévues par le présent chapitre, il convient de se référer à la partie I du règlement, chapitre 2.3. « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions »

2.3.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres non bâtis

Principes généraux :

L'aménagement des espaces libres doit être intégré à la conception globale du projet, en tant qu'élément porteur de qualité paysagère, de bonne insertion dans le contexte urbain, et de support de biodiversité. Il doit également contribuer à la bonne gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle du terrain.

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 ;
- la gestion de l'eau pluviale, telle qu'elle est prévue au chapitre 3.4 de la partie I du règlement ;
- 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.

2.3.2 - Le traitement paysager des espaces libres non bâtis : aspects quantitatifs

2.3.2.1 Le coefficient de pleine terre

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

Les travaux, les *extensions** et changements de destination, affectant une *construction existante**, à la date d'approbation du PLU, 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.

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

2.3.3 - Le traitement paysager des espaces libres non bâtis : aspects qualitatifs

2.3.3.1 Les espaces de pleine terre

L'intégralité de la surface des espaces de *pleine terre** doit être obligatoirement végétalisée et plantée, notamment d'arbres.

Un arbre de haute tige est maintenu ou planté par tranche complète de 150 m² de la surface de *pleine terre** minimale exigée par la règle.

2.3.3.2 Les autres espaces libres non bâtis

Les *espaces libres non bâtis**, autres que les espaces de *pleine terre**, reçoivent un traitement paysager minéral ou végétal.

- **Les aires de stationnement en surface** sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement. Le traitement au sol des aires de stationnement permet de faciliter l'infiltration des eaux pluviales dans le respect de la partie I du règlement, chapitre 2.4.3. « Stationnement ».
- **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.
- **Le traitement des circulations piétonnes** privilégie l'emploi de revêtements perméables.
- Pour les constructions implantées en retrait de la *limite de référence**, les espaces libres compris entre la *limite de référence** et les constructions de premier rang font l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale sur une profondeur minimale de 3 mètres à partir de la *limite de référence**. L'aménagement d'aires de stationnement de véhicules motorisés y est interdit. Les espaces permettant d'accéder aux aires de stationnement demeurent discrets et s'intègrent à la composition paysagère de cet espace. Les arceaux de stationnement pour vélos, couverts ou non couverts, sont admis.
- Lorsqu'ils sont prévus, les **ouvrages techniques de gestion des eaux pluviales** à l'air libre font l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale et sont conçus pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination.

2.4 - Déplacements et stationnement

2.4.1 - Accès et voiries

Outre les dispositions réglementaires relatives aux accès et voiries qui se situent au chapitre 2.4. « Déplacements et stationnement » de la partie I du règlement, à laquelle il convient de se référer, les accès et voiries devront respecter les règles suivantes :

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre des voies. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.
- Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.
- Un trapèze d'accès depuis la voie publique devra être aménagé avec un retrait de façon à permettre le stockage des véhicules hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique. Son dimensionnement devra répondre aux besoins de la construction. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

2.4.2 - Stationnement

2.4.2.1 Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement se situent au chapitre 2.4. « Déplacements et stationnement » de la partie I du règlement, à laquelle il convient de se référer.

2.4.2.2 Normes quantitatives

a. Normes relatives au stationnement des véhicules motorisés :

La réalisation de places de stationnement doit répondre aux besoins des constructions compte tenu de leur dimensionnement et de leur vocation.

b. Normes relatives au stationnement sécurisé des vélos en local clos :

L'espace de stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents et d'usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du pétitionnaire.

2.4.2.3 Modalités de réalisation des places de stationnement

a. Modalités de réalisation des places de stationnement des véhicules motorisés

Outre les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement situées chapitre 2.4. « Déplacements et stationnement » de la partie I du règlement, 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.

b. Modalités de réalisation des places de stationnement des vélos en local clos :

L'espace réservé au stationnement des vélos en local clos est intégré au bâtiment. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé à proximité de la construction.

Le pétitionnaire d'une autorisation d'urbanisme doit faire apparaître sur le plan les emplacements des vélos. Ce local doit être distinct de tout autre local (poubelle ou technique). Les places de stationnement réservées aux vélos doivent être facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment (pas d'escaliers, peu de portes à franchir) et de préférence au rez-de-chaussée.

c. Normes relatives au stationnement des vélos en arceaux extérieurs

Les constructions suivantes devront disposer de places de stationnement vélos en arceaux et à l'extérieur. Le nombre d'emplacements est prévu en proportion du public à accueillir et en cohérence avec l'activité.

Ces places seront des arceaux (un arceau équivaut à deux emplacements) installés à proximité des entrées sur la parcelle porteuse du projet.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'impossibilités techniques ou architecturales (notamment implantation à l'alignement et sur les deux limites latérales) et si les capacités de stationnement vélos en arceaux extérieurs sur le domaine public sont suffisantes pour répondre aux nouveaux besoins créés par le projet.

Chapitre 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 3 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

3.2 - Assainissement

Les dispositions réglementaires relatives à l'assainissement se situent au chapitre 3 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

3.3 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 3 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

Zone UI : zone d'activités économiques

Caractère de la zone

Cette zone regroupe les espaces accueillant majoritairement des activités économiques qui, par la nature de leurs activités, leur taille et/ou leur mode d'implantation, ne peuvent s'inscrire dans un tissu urbain mixte.

Dans cette zone, il s'agit de favoriser la densité des activités économique et d'accompagner un fort renouvellement urbain tout en renforçant la qualité urbaine de ces espaces d'activités.

La zone UI comprend les 4 secteurs suivants :

- UI : il regroupe les espaces qui accueillent majoritairement des activités économiques industrielles, de commerce de gros ou en lien avec ces activités.
- UIa : il correspond au tissu économique situé le long de l'avenue des Allobroges où l'objectif est de promouvoir un fort renouvellement urbain qualitatif.
- UIc : il correspond espaces nécessaires au pôle commercial de Meilleux. Ce secteur spécialisé, à dominante commerciale, a vocation principale à gérer l'évolution qualitative du pôle commercial existant.
- UIt : il regroupe des activités à dominante de production situées au contact du tissu urbain. Dans cette zone, il s'agit de favoriser et d'accompagner un fort renouvellement urbain dans une diversité de formes et de gabarits afin de concilier densité et enjeux environnementaux, de favoriser les transparences vers les cœurs d'îlot.

Rappels

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

- les définitions et dispositions communes prévues dans la partie I du règlement ;
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés dans la partie I du règlement ;
- les prescriptions d'urbanisme réglementaires figurant dans la partie III du règlement.

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

Chapitre 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

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

1.1.1 - Destinations des constructions interdites

- Les constructions nouvelles à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes à destination d'habitation ;
- Les constructions nouvelles à destination d'artisanat et commerce de détail autres que mentionnées à la section 1.2 ci-après ;
- Les constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier et touristique et de cinémas ;
- Les constructions nouvelles à destination de salles d'art et de spectacle, d'équipements sportifs et d'autres équipements recevant du public ;
- Les constructions nouvelles à destination de centre de congrès et d'exposition

a. Uniquement dans les zones UI, UIc et UIt :

- Les constructions nouvelles à destination d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

1.1.2 - Usages des sols et natures d'activités interdits

- Les occupations ou utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- L'implantation, hors des terrains aménagés à cet effet de : résidence démontable, résidence mobile, habitation légère de loisirs, de caravane et de tente ;
- Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs.

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

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1.1 sous réserve qu'elles respectent les conditions ci-après :

- Le stockage et le dépôt de matériaux ou de matériel à l'air libre, sous condition d'être liés à l'exercice d'une activité autorisée dans la zone et localisés et aménagés de façon à réduire leur impact paysager et environnemental ;
- L'extension de constructions existantes dont la destination est interdite à l'article 1.1 sous réserve d'une extension limitée à 10% de la surface de plancher. Cette règle ne s'applique pas aux constructions à destination d'habitation ;
- En cas de sinistre, la démolition/reconstruction des constructions existantes dont la destination est interdite à l'article 1.1 sous réserve de conserver la vocation initiale et de ne pas augmenter la surface de plancher initiale. Cette règle ne s'applique pas aux constructions à destination d'habitation ;

a. Uniquement dans les zones UI et UIt

- Les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat destiné principalement à la vente de biens et de services à condition d'être liées à une activité industrielle et dans une limite de 200 m² de surface de plancher ;
- Les constructions nouvelles à destination de restauration à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone et d'apporter un service aux entreprises de la zone
- Les constructions à destination de bureaux, lorsqu'il s'agit de locaux accessoires à une autre destination admise dans la zone ;

b. Uniquement dans les zones UIa

- Les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat destiné principalement à la vente de biens et de services dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 400 m² ;
- Les constructions à destination de bureaux, à condition d'être liées à une activité existante sur la zone ;
- Les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle, à condition d'être utile aux usagers et employés de la zone, dans une limite de 100 m² de surface de plancher ;

c. Uniquement dans les zones UIc

- Les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat destiné principalement à la vente de biens et de services ;

- Les constructions à destination de bureaux, lorsqu'il s'agit de locaux accessoires à une autre destination admise dans la zone ;

1.2.2 - Conditions liées aux bandes de constructibilité principale et secondaire

Sans objet.

Chapitre 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1 - Morphologie et implantation des constructions

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

2.1.1.1 Règle générale

Les constructions sont implantées en *retrait** supérieur ou égal à 5 mètres par rapport à la *limite de référence**.

En présence d'une *marge de recul** définie sur un document graphique du règlement, celle-ci se substitue à la limite de référence.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations nécessaires à un service public peuvent être implantées différemment, dès lors qu'il existe 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.

2.1.1.2 Règles alternatives

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

- L'implantation d'une construction sur la limite de référence* lorsque cet alignement préexiste et sous réserve d'une insertion qualitative
- L'implantation d'une construction à destination de bureau, avec un retrait de moins de 5 mètres ou sur la limite de référence, sous réserve d'une insertion qualitative.
- L'implantation d'une construction qui s'inscrit en harmonie avec une séquence urbaine existante, dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle.
- L'extension* d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, 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.
- L'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 40 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.
- Les aménagements d'espaces et l'édification de constructions constituant le stationnement des vélos, sous réserve d'une insertion qualitative du projet à son environnement urbain et paysager.

2.1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1.2.1 Règle générale

a. Cas des limites de zones

En limite avec une zone urbaine ou à urbaniser à vocation dominante d'habitat, agricole ou naturelle, les constructions sont implantées en *retrait** des *limites séparatives** concernées. Ce *retrait** doit être supérieur ou égal à la moitié de la *hauteur totale de la construction**, avec un minimum de 4 mètres.

b. Dans les zones UI, UIa et UIc

Les constructions sont implantées :

- soit en *retrait** de la *limite séparative**. Dans ce cas, le retrait doit être supérieur ou égal à 4 mètres ;
- Soit sur la *limite séparative**, à condition que cette implantation soit compatible avec la défense incendie.

c. Dans la zone UIt

Les constructions sont implantées en retrait des *limites séparatives**. Ce retrait doit être supérieur ou égal à la moitié de la *hauteur totale de la construction**, avec un minimum de 4 mètres ;

2.1.2.2 Règles alternatives

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

- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations qui leurs sont nécessaires peuvent être implantées différemment, 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.
- 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**, *ripisylve**, *élément de continuité écologique et trame verte et bleue** 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.
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, 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.

- L'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, présentant un *retrait** inférieur à celui exigé par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieur à celui exigé par la règle, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

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

La *distance** minimale entre les constructions implantées sur un même *terrain** n'est pas réglementée.

2.1.4 - Emprise au sol des constructions

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

2.1.5 - Hauteur des constructions

2.1.5.1 Règle générale

Une hauteur différente peut être autorisée pour les constructions à destination d'*équipements d'intérêt collectif et services publics** en cas de contraintes architecturales, techniques ou fonctionnelles.

En zones UI et Ula, la *hauteur de façade des constructions est inférieure ou égale à 15 mètres.**

En zones Ulc et Ult, la *hauteur de façade des constructions est inférieure ou égale à 12 mètres.**

Au-delà de ces hauteurs de façade maximales, l'édification d'un attique est interdite.

La hauteur maximale des bâtiments pourra être dépassée pour des ouvrages techniques exceptionnels.

2.1.5.2 Règles alternatives

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

- 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.

- l'*extension** d'une *construction existante**, à la date d'approbation du PLU, 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.
- l'isolation par surélévation d'une toiture d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, présentant une *hauteur de façade** 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.

2.2 - Qualité urbaine et architecturale

Outre les dispositions prévues par le présent chapitre, il convient de se référer à la partie I du règlement, chapitre 2.2. « Qualité urbaine et architecturale ».

2.2.1 - Insertion du projet

Les constructions nouvelles et les travaux sur bâtiments existants, respectent les objectifs suivants :

- accompagner le renouvellement urbain et l'optimisation du foncier ;
- favoriser le développement d'une trame végétale à l'échelle de la zone ;
- adapter la volumétrie des constructions à proximité des espaces à vocation non économique ;
- prévoir l'aménagement paysager des stockages à l'air libre pour réduire leur impact paysager et environnemental ;
- en zone UIa et UIc, mettre en valeur les entrées de ville de l'avenue des Allobroges, de la route de Tain et de la rue Louis Saillant.

2.2.1.1 Bioclimatisme et énergies renouvelables

Les toitures doivent être aménagées avec des équipements de production d'énergies renouvelables ou permettre la gestion des eaux pluviales par une végétalisation adaptée. Selon la configuration du terrain, il s'agira de privilégier une orientation Sud des équipements de production d'énergie solaire.

2.2.2 - Qualité des constructions

2.2.2.1 Qualité des volumes, façades et pignons

Le gabarit des constructions prend en considération les constructions environnantes, et ceci à l'échelle d'une séquence urbaine caractéristique.

La composition des volumes bâtis favorise les transparences visuelles.

Les façades visibles depuis les voies publiques devront faire l'objet d'un traitement architectural particulièrement soigné. Les constructions, hors annexes, implantées à moins de 5 mètres de la *limite de référence** doivent disposer d'ouvertures.

En zone UIa et UIc, mettre en valeur les entrées de ville de l'avenue des Allobroges, de la route de Tain et de l'avenue Louis Saillant.

2.2.2.2 Abord des constructions – traitement des clôtures

L'implantation de clôtures n'est pas obligatoire. Cependant, si des clôtures sont mises en place, elles devront être traitées qualitativement selon les principes ci-dessous.

Les clôtures implantées le long de la *limite de référence** pourront être implantées sur des murets bas de 30 cm maximum ou sans muret, dans ce cas elles seront décollées du sol de 10cm minimum.

Les clôtures implantées le long des *limites séparatives** devront permettre le passage de la petite faune. Elles seront implantées sans muret et décollées du sol de 10cm minimum.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,8 mètre.

2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Outre les dispositions prévues par le présent chapitre, il convient de se référer à la partie I du règlement, chapitre 2.3. « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions »

2.3.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres non bâtis

Principes généraux :

L'aménagement des espaces libres doit être intégré à la conception globale du projet, en tant qu'élément porteur de qualité paysagère, de bonne insertion dans le contexte urbain, et de support de biodiversité. Il doit également contribuer à la bonne gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle du terrain.

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 ;
- la gestion de l'eau pluviale, telle qu'elle est prévue au chapitre 3.4 de la partie I du règlement ;

- 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.

2.3.2 - Le traitement paysager des espaces libres non bâtis : aspects quantitatifs

2.3.2.1 Le coefficient de pleine terre

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

Le coefficient de pleine terre est au minimum de 5 % pour les constructions disposant d'une toiture végétalisée d'une emprise supérieure à 10% du terrain de l'opération ou de panneaux solaires dont la surface cumulée est supérieure à 10% du terrain de l'opération.

La largeur minimale des espaces de pleine terre de 4 mètres ne s'applique pas dans cette zone.

Les travaux, les *extensions** et changements de destination, affectant une *construction existante**, à la date d'approbation du PLU, 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.

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

2.3.3 - Le traitement paysager des espaces libres non bâtis : aspects qualitatifs

2.3.3.1 Les espaces de pleine terre

L'intégralité de la surface des espaces de *pleine terre** doit être obligatoirement végétalisée et plantée, notamment d'arbres.

Un arbre de haute tige est maintenu ou planté par tranche complète de 150 m² de la surface de *pleine terre** minimale exigée par la règle.

En limite d'une zone urbaine ou à urbaniser à vocation dominante d'habitat ou d'une zone à vocation agricole ou naturelle, un aménagement végétal paysager de qualité et approprié au site environnant est mis en place.

2.3.3.2 Les autres espaces libres non bâtis

Les *espaces libres non bâtis**, autres que les espaces de *pleine terre**, reçoivent un traitement paysager minéral ou végétal.

- **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 trois places de

stationnement. Cette disposition ne s'applique pas aux places de stationnement couvertes par des ombrières photovoltaïques. Le traitement au sol des aires de stationnement permet de faciliter l'infiltration des eaux pluviales dans le respect de la partie I du règlement, chapitre 2.4.3. « Stationnement ».

- **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.
- **Le traitement des circulations piétonnes** privilégie l'emploi de revêtements perméables.
- Pour les constructions implantées en retrait de la *limite de référence**, les espaces libres compris entre la *limite de référence** et les constructions de premier rang font l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale sur une profondeur minimale de 3 mètres à partir de la *limite de référence**. Ces espaces seront composés de 3 strates végétales (herbacée, arbustive, arborée). L'aménagement d'aires de stationnement de véhicules motorisés y est interdit, excepté pour le stationnement visiteurs et dans la limite de 30% du linéaire total de la *limite de référence**. Les espaces permettant d'accéder aux aires de stationnement demeurent discrets et s'intègrent à la composition paysagère de cet espace. Les arceaux de stationnement pour vélos, couverts ou non couverts, sont admis.
- Lorsqu'ils sont prévus, les **ouvrages techniques de gestion des eaux pluviales** à l'air libre font l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale et sont conçus pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination.

2.4 - Déplacements et stationnement

2.4.1 - Accès et voiries

Outre les dispositions réglementaires relatives aux accès et voiries qui se situent au chapitre 2.4. « Déplacements et stationnement » de la partie I du règlement, à laquelle il convient de se référer, les accès et voiries devront respecter les règles suivantes :

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre des voies. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.
- Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.
- Un trapèze d'accès depuis la voie publique devra être aménagé avec un retrait de façon à permettre le stockage des véhicules hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique. Son dimensionnement devra répondre aux besoins de la construction. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

2.4.2 - Stationnement

2.4.2.1 Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement se situent au chapitre 2.4. « Déplacements et stationnement » de la partie I du règlement, à laquelle il convient de se référer.

2.4.2.2 Normes quantitatives

a. Normes relatives au stationnement des véhicules motorisés :

- Bureau : il est exigé 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.
- Artisanat et commerce de détail ; restauration ; activités de service où s'effectue l'accueil de la clientèle : il est exigé 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher. Dès lors que la surface de plancher est supérieure ou égale à 300 m², il est exigé en sus l'aménagement d'une aire de livraison.
- Entrepôt, Industrie : il est exigé 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher. Dès lors que la surface de plancher est supérieure ou égale à 300 m², il est exigé en sus l'aménagement d'une aire de livraison.
- Commerce de gros : il est exigé 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher. Dès lors que la surface de plancher est supérieure ou égale à 300 m², il est exigé en sus l'aménagement d'une aire de livraison.

- Autres destinations : la réalisation de places de stationnement doit répondre aux besoins des constructions compte tenu de leur dimensionnement et de leur vocation.

b. Normes relatives au stationnement sécurisé des vélos en local clos :

- Bureau : il est exigé que 1,5% de la surface de plancher (SDP) soit réservé pour la réalisation d'espaces de stationnement dédiés aux vélos.
- Artisanat et commerce de détail ; restauration ; activités de service où s'effectue l'accueil de la clientèle :
 - lorsque la construction dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places pour véhicules motorisés, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 10 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 2 places ;
 - lorsque la construction dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 40 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 5 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places.
- Industrie, entrepôt : l'espace de stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du pétitionnaire.
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : l'espace de stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents et d'usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du pétitionnaire.

2.4.2.3 Modalités de réalisation des places de stationnement

a. Modalités de réalisation des places de stationnement des véhicules motorisés

Outre les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement situées chapitre 2.4. « Déplacements et stationnement » de la partie I du règlement, les modalités de réalisation des places de stationnement exigibles sont :

- Pour la réalisation de stationnement en sous-sol, 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.
- 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. Le stationnement en surface est prioritairement localisé à l'arrière de la parcelle.
- Au-delà de 25 places, la création d'un parking en ouvrage devra être étudiée.

- Dans tous les cas, la réalisation de places de stationnement sous forme de boxes en surface est interdite.
- En zone UIc, pour les opérations de constructions nouvelles ou d'extension de constructions, les aires de stationnement des véhicules motorisés aménagées en surface sont conçues pour garantir leur perméabilité. Les places destinées aux personnes à mobilité réduite et au stationnement des poids-lourds ainsi que l'ensemble des accès ne sont pas soumis à cette obligation.

b. Modalités de réalisation des places de stationnement des vélos en local clos :

L'espace réservé au stationnement des vélos en local clos est intégré au bâtiment. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Le pétitionnaire d'une autorisation d'urbanisme doit faire apparaître sur le plan les emplacements des vélos. Ce local doit être distinct de tout autre local (poubelle ou technique). Les places de stationnement réservées aux vélos doivent être facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment (pas d'escaliers, peu de portes à franchir) et de préférence au rez-de-chaussée.

Dans le cas d'un projet comprenant plusieurs bâtiments, au moins un local sera aménagé par bâtiment, ou à défaut, l'espace commun de stationnement sera situé de façon à assurer une desserte de proximité à l'ensemble des utilisateurs.

c. Normes relatives au stationnement des vélos en arceaux extérieurs

Les constructions suivantes devront disposer de places de stationnement vélos en arceaux et à l'extérieur :

- Artisanat et commerce de détail : il est exigé 1 arceau par tranche complète de 50 mètres carrés de surface de plancher.
- Autres destinations : Le nombre d'emplacements est prévu en proportion du public à accueillir et en cohérence avec l'activité.

Ces places seront des arceaux (un arceau équivaut à deux emplacements) installés à proximité des entrées sur la parcelle porteuse du projet.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'impossibilités techniques ou architecturales (notamment implantation à l'alignement et sur les deux limites latérales).

Chapitre 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 3 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

3.2 - Assainissement

Les dispositions réglementaires relatives à l'assainissement se situent au chapitre 3 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

3.3 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 3 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

Zone UR : zone de grands projets

Caractère de la zone

Cette zone concerne le secteur de Rochegude qui doit faire l'objet d'un renouvellement urbain important à dominante d'activités.

L'aménagement de ce secteur s'inscrira dans un projet de composition urbaine, architecturale et paysagère, cohérente et globale.

Rappels

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

- les définitions et dispositions communes prévues dans la partie I du règlement ;
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés dans la partie I du règlement ;
- les prescriptions d'urbanisme réglementaires figurant dans la partie III du règlement.

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

Chapitre 1 - **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS**

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

1.1.1 - Destinations des constructions interdites

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

1.1.2 - Usages des sols et natures d'activités interdits

- Les occupations ou utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles visées au sous-chapitre 1.2. ;
- L'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs ;
- L'implantation, hors des terrains aménagés à cet effet de : résidence démontable, résidence mobile, habitation légère de loisirs, de caravane et de tente ;
- Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts de matériaux inertes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;

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

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1.1 sous réserve qu'elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à destination d'entrepôt, sous condition d'être compatible avec le voisinage du tissu urbain environnant ;
- Les équipements d'intérêt collectifs et services publics compatibles avec le caractère de la zone ;
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre, ainsi que les installations techniques nécessaires à leur fonctionnement, à condition que leur insertion soit compatible avec le tissu urbain environnant ;

- La création de voies pour les modes doux, à condition que leur intégration dans le paysage environnant soit assurée ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition d'être nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement autorisés par le règlement, ou qu'ils contribuent à la lutte contre les risques et les nuisances ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient liées à une activité existante ;
- Les modifications ou extensions apportées aux installations classées (pour la protection de l'environnement) existantes et compatibles avec la vocation de la zone, à condition que ces modifications ou extensions induisent une réduction des risques et nuisances ;

1.2.2 - Conditions liées aux bandes de constructibilité principale et secondaire

Sans objet.

Chapitre 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1 - Morphologie et implantation des constructions

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

2.1.1.1 Règle générale

Les constructions peuvent être implantées soit en *limite de référence**, soit en *retrait** de la *limite de référence**. En cas de *retrait**, ce dernier est égal ou supérieur à 5 mètres.

En présence d'une *marge de recul**, définie sur un document graphique du règlement, celle-ci se substitue à la limite de référence.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations qui leurs sont nécessaires peuvent être implantées différemment, 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.

2.1.1.2 Règles alternatives

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

- L'implantation d'une construction qui s'inscrit en harmonie avec une séquence urbaine existante, dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle.
- 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**, *ripisylve**, *élément de continuité écologique et trame verte et bleue** 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.
- 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), une localisation dans un périmètre de risque, ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, l'implantation de la construction privilégie la qualité de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, 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.

- L'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante. Ces dispositifs ne peuvent être mis en œuvre à moins de 4 mètres de hauteur.
- Les aménagements d'espaces et l'édification de constructions constituant le stationnement des vélos, sous réserve d'une insertion qualitative du projet à son environnement urbain et paysager.

2.1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1.2.1 Règle générale

Les constructions sont implantées en retrait des *limites séparatives**. Ce retrait doit être supérieur ou égal à la moitié de la *hauteur totale de la construction**, avec un minimum de 4 mètres ;

Les piscines sont implantées à une distance supérieure ou égale à 0,5 mètre des limites séparatives.

2.1.2.2 Règles alternatives

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

- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations qui leurs sont nécessaires peuvent être implantées différemment, 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.
- L'implantation d'une construction qui s'inscrit en harmonie avec une séquence urbaine existante, dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle.
- 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**, *ripisylve**, *élément de continuité écologique et trame verte et bleue** 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.
- 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), une localisation

dans un périmètre de risque, ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, l'implantation de la construction privilégie la qualité de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.

- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, 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.
- L'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, présentant un *retrait** inférieur à celui exigé par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieur à celui exigé par la règle, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

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

2.1.3.1 Règle générale

La *distance** minimale entre les constructions implantées sur un même *terrain**, hors *césure**, est au moins égale à la *hauteur totale de la construction** moins 2 mètres ($D \geq H - 2 \text{ m}$), avec un minimum de 6 mètres.

La *distance** entre une *annexe** et une autre construction n'est pas réglementée hormis pour les piscines qui doivent respecter une distance minimale de 0,5 mètre d'une autre construction.

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

2.1.3.2 Règles alternatives

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

- L'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, 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 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.1.4 - Emprise au sol des constructions

2.1.4.1 Règle générale

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

2.1.5 - Hauteur des constructions

2.1.5.1 Règle générale

Une hauteur différente peut être autorisée pour les constructions à destination d'*équipements d'intérêt collectif et services publics** en cas de contraintes architecturales, techniques ou fonctionnelles.

2.1.5.2 La hauteur de façade des constructions

a. Hauteur de façade maximale des constructions

La hauteur de façade* des constructions est inférieure ou égale à 16 mètres.

b. Modulation de la hauteur pour des motifs fonctionnels, d'insertion architecturale et paysagère

Une hauteur de façade inférieure ou supérieure aux prescriptions définies ci-avant peut être imposée sur une partie de la construction, dans la limite de plus ou moins 3 mètres pour :

- Tenir compte de la nature de la construction ou de raisons techniques justifiées, nécessitent des hauteurs plus importantes ;
- Créer des variations de hauteurs permettant une meilleure intégration architecturale et paysagère du projet.

c. La hauteur des rez-de-chaussée des constructions neuves

La hauteur du *niveau** du rez-de-chaussée est supérieure ou égale à 3 mètres. Pour les rez-de-chaussée à destination artisanale et commerciale, cette hauteur minimale est portée à 3,5 mètres. Le plancher du rez-de-chaussée sera toujours égal ou supérieur au niveau de la rue.

2.1.5.3 Règles alternatives

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

- 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.
- l'*extension** d'une *construction existante**, à la date d'approbation du PLU, 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.

- l'isolation par surélévation d'une toiture d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, présentant une *hauteur de façade** 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.

2.2 - Qualité urbaine et architecturale

Outre les dispositions prévues par le présent chapitre, il convient de se référer à la partie I du règlement, chapitre 2.2. « Qualité urbaine et architecturale ».

2.2.1 - Insertion du projet

Les constructions nouvelles et les travaux sur bâtiments existants, respectent les objectifs suivants :

- accompagner un fort renouvellement urbain dans une diversité de formes et de gabarits afin de concilier densité et enjeux environnementaux
- créer des espaces végétalisés
- permettre l'expression d'une architecture contemporaine et la créativité architecturale.

2.2.2 - Qualité des constructions

2.2.2.1 Volumétrie, rythme du bâti

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 sans toutefois exclure la création architecturale, y compris contemporaine.

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.

Les césures* permettent d'articuler les vides et les pleins des linéaires de façade.

Les constructions à destination d'habitation et de bureau devront limiter les emprises trop massives, développant des formes urbaines hors échelle.

2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Outre les dispositions prévues par le présent chapitre, il convient de se référer à la partie I du règlement, chapitre 2.3. « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions »

2.3.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres non bâtis

Principes généraux :

L'aménagement des espaces libres doit être intégré à la conception globale du projet, en tant qu'élément porteur de qualité paysagère, de bonne insertion dans le contexte urbain, et de support de biodiversité. Il doit également contribuer à la bonne gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle du terrain.

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 ;

- la gestion de l'eau pluviale, telle qu'elle est prévue au chapitre 3.4 de la partie I du règlement ;
- 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 ;

2.3.2 - Le traitement paysager des espaces libres non bâtis : aspects quantitatifs

2.3.2.1 Le coefficient de pleine terre

Le *coefficient de pleine terre** est au minimum de 20%.

Les travaux, les *extensions** et changements de destination, affectant une *construction existante**, à la date d'approbation du PLU, 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.

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

2.3.3 - Le traitement paysager des espaces libres non bâtis : aspects qualitatifs

2.3.3.1 Les espaces de pleine terre

L'intégralité de la surface des espaces de *pleine terre** doit être obligatoirement végétalisée et plantée, notamment d'arbres.

Un arbre de haute tige est maintenu ou planté par tranche complète de 150 m² de la surface de *pleine terre** minimale exigée par la règle.

2.3.3.2 Les autres espaces libres non bâtis

Les *espaces libres non bâtis**, autres que les espaces de *pleine terre**, reçoivent un traitement paysager minéral ou végétal.

- **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 trois 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 dans le respect de la partie I du règlement, chapitre 2.4.3. « Stationnement ».
- **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.
- **Le traitement des circulations piétonnes** privilégie l'emploi de revêtements perméables.

- Pour les constructions implantées en retrait de la *limite de référence**, les espaces libres compris entre la *limite de référence** et les constructions font l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. L'aménagement d'aires de stationnement de véhicules motorisés y est interdit. Les espaces permettant d'accéder aux stationnements demeurent discrets et s'intègrent à la composition paysagère de cet espace. Les arceaux de stationnement pour vélos, couverts ou non couverts, sont admis.
- Lorsqu'ils sont prévus, les **ouvrages techniques de gestion des eaux pluviales** à l'air libre devront être plantés et enherbés.

2.4 - Déplacements et stationnement

2.4.1 - Accès et voiries

Les dispositions réglementaires relatives aux accès et voiries se situent au chapitre 2.4. « Déplacements et stationnement » de la partie I du règlement, à laquelle il convient de se référer.

2.4.2 - Stationnement

2.4.2.1 Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement se situent au chapitre 2.4. « Déplacements et stationnement » de la partie I du règlement, à laquelle il convient de se référer.

2.4.2.2 Normes quantitatives

a. Normes relatives au stationnement des véhicules motorisés :

- Logement (hors logement social) : il est exigé 1 place de stationnement par logement et une place visiteur par tranche complète de 5 logements.
- Logement social : il est exigé 1 place de stationnement par logement.
- Hébergement : il est exigé 1 place pour 5 chambres
- Bureau : il est exigé 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher. Cette règle ne s'applique qu'au-delà des 150 premiers m² de surface de plancher.

Exemple : Pour un projet de 300 m² de SDP de bureaux, le nombre minimal de places exigé est le suivant : $(300-150) / 50 = 3$ places

- Artisanat et commerce de détail ; restauration ; activités de service où s'effectue l'accueil de la clientèle : dès lors que la surface de plancher est supérieure ou égale à 300 m², il est exigé 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher. Aucune obligation ne s'impose pour les surfaces de moins de 300 m².
- Hébergement hôtelier et touristique : il est exigé 1 place pour 5 chambres.
- Autres destinations : la réalisation de places de stationnement doit répondre aux besoins des constructions compte tenu de leur dimensionnement et de leur vocation.

b. Normes relatives au stationnement sécurisé des vélos en local clos :

- Habitation groupant au moins 2 logements : il est exigé que 0,75 m² soit réservé pour la réalisation d'espaces de stationnement dédiés aux vélos par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement pour les logements de trois pièces et plus. Dans tous les cas, l'espace de stationnement doit faire une superficie minimale de 3m².
- Bureau : il est exigé que 1,5% de la surface de plancher (SDP) soit réservé pour la réalisation d'espaces de stationnement dédiés aux vélos.
- Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil de la clientèle, cinéma :
 - lorsque la construction dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places pour véhicules motorisés, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 10 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 2 places ;
 - lorsque la construction dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 40 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 5 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places.
- Industrie, entrepôt, centre de congrès et d'exposition : l'espace de stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du pétitionnaire.
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacle, équipements sportifs et autres équipements recevant du public : l'espace de stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents et d'usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du pétitionnaire.

c. Normes relatives au stationnement des vélos en arceaux extérieurs

Les constructions suivantes devront disposer de places de stationnement vélos en arceaux et à l'extérieur :

- Habitation : dans les opérations de plus de 10 logements, il est exigé 1 arceau par tranche complète de 10 logements.
- Artisanat et commerce de détail ; restauration ; activités de service où s'effectue l'accueil de la clientèle, cinéma : il est exigé 1 arceau par tranche complète de 50 mètres carrés de surface de plancher.
- Bureaux, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacle, équipements sportifs et autres équipements recevant du public : Le nombre d'emplacements est prévu en proportion du public à accueillir et en cohérence avec l'activité.

Ces places seront des arceaux (un arceau équivaut à deux emplacements) installés à proximité des entrées sur la parcelle porteuse du projet.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'impossibilités techniques ou architecturales (notamment implantation à l'alignement et sur les deux limites latérales).

2.4.2.3 Modalités de réalisation des places de stationnement

a. Modalités de réalisation des places de stationnement des véhicules motorisés

Outre les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement situées chapitre 2.4. « Déplacements et stationnement » de la partie I du règlement, les modalités de réalisation des places de stationnement exigibles sont :

- Pour les constructions à destination d'habitation, bureau, artisanat et commerce de détail, restauration et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'hébergement hôtelier et touristique, les places de stationnement sont réalisées en sous-sol dès lors que la surface de plancher de la construction ou de l'opération d'ensemble est supérieure à la surface du terrain. Cette règle ne s'applique pas au stationnement visiteurs et en cas de contraintes techniques (caractéristiques du sol, risques, ...) ou de contraintes liées aux caractéristiques de l'opération et à la configuration de son terrain d'assiette (terrain de faible superficie...).
- Pour la réalisation de stationnement en sous-sol, 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.
- 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.
- Dans tous les cas, la réalisation de places de stationnement sous forme de boxes en surface est interdite.

b. Modalités de réalisation des places de stationnement des vélos en local clos :

L'espace réservé au stationnement des vélos en local clos est intégré au bâtiment. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

L'organisation de ce local doit tenir compte de la dimension des deux-roues et des vélos-cargo, du mode de rangement et des circulations liées, pour en garantir un usage optimal et effectif. Le pétitionnaire d'une autorisation d'urbanisme doit faire apparaître sur le plan les emplacements des vélos. Ce local doit être distinct de tout autre local (poubelle ou technique). Les places de stationnement réservées aux vélos et vélos-cargo doivent être facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment (pas d'escaliers, peu de portes à franchir) et de préférence au rez-de-chaussée.

Dans le cas d'un projet comprenant plusieurs bâtiments, au moins un local sera aménagé par bâtiment, ou à défaut, l'espace commun de stationnement sera situé de façon à assurer une desserte de proximité à l'ensemble des utilisateurs.

c. Normes relatives au stationnement des vélos en arceaux extérieurs

Les constructions suivantes devront disposer de places de stationnement vélos en arceaux et à l'extérieur :

- Habitation : dans les opérations de plus de 10 logements, il est exigé 1 arceau par tranche complète de 10 logements.
- Artisanat et commerce de détail ; restauration ; activités de service où s'effectue l'accueil de la clientèle, cinéma : il est exigé 1 arceau par tranche complète de 50 mètres carrés de surface de plancher.
- Bureaux, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacle, équipements sportifs et autres équipements recevant du public : Le nombre d'emplacements est prévu en proportion du public à accueillir et en cohérence avec l'activité.

Ces places seront des arceaux (un arceau équivaut à deux emplacements) installés à proximité des entrées sur la parcelle porteuse du projet.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'impossibilités techniques ou architecturales (notamment implantation à l'alignement et sur les deux limites latérales).

Chapitre 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 3 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

3.2 - Assainissement

Les dispositions réglementaires relatives à l'assainissement se situent au chapitre 3 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

3.3 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 3 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

Zone 1AUB3 : zone à urbaniser composite, à dominante résidentielle

Caractère de la zone

Cette zone regroupe les espaces peu ou pas bâtis, destinés à recevoir des recompositions ou des extensions urbaines, dans des secteurs d'extension à fort potentiel de développement du fait de leur contexte urbain.

Dans cette zone, il s'agit de favoriser une urbanisation dense, intégrant une mixité de formes urbaines et une forte végétalisation dans le respect de conditions d'aménagement et d'équipements fixées par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). A dominante résidentielle, cette zone a vocation à accueillir quelques équipements et commerces en lien avec les futurs quartiers.

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation, seule la gestion du bâti existant est admise.

Rappels

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

- les définitions et dispositions communes prévues dans la partie I du règlement ;
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés dans la partie I du règlement ;
- les prescriptions d'urbanisme réglementaires figurant dans la partie III du règlement.

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

Chapitre 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

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

1.1.1 - Destinations des constructions interdites

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

1.1.2 - Usages des sols et natures d'activités interdits

- Les occupations ou utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles visées au sous-chapitre 1.2. ;
- L'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs ;
- L'implantation, hors des terrains aménagés à cet effet de : résidence démontable, résidence mobile, habitation légère de loisirs, de caravane et de tente ;
- Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts de matériaux inertes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

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

1.2.1 - Conditions d'ouverture de la zone à l'urbanisation

1.2.1.1 Conditions de seuils d'opération

Toute opération de construction ou d'aménagement doit développer une surface de plancher minimale de 2 000 m².

Cette condition n'est pas applicable dès lors qu'il s'agit de terrains résiduels en fin d'opération, dont la superficie ou la capacité ne permet pas d'atteindre les seuils exigés ci-avant.

1.2.1.2 Conditions de desserte et d'équipement

La desserte et les équipements (voirie, accès, réseaux, modalités d'assainissement, équipements divers...) propres à la zone doivent être adaptés, suffisants et compatibles, tant au niveau de leurs caractéristiques que de leur tracé ou localisation, avec un aménagement

cohérent de l'ensemble du secteur tel qu'il est prévu par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

1.2.2 - Conditions liées à la destination des constructions, à la nature des travaux et leur localisation lorsque les conditions d'ouverture de la zone à l'urbanisation ne sont pas toutes réunies

Seuls sont autorisés les constructions, installations et usages des sols suivants :

- L'extension des constructions existantes sous condition de respecter les règles prévues par le règlement de la zone et d'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- Les équipements d'intérêt collectifs et services publics compatibles avec le caractère de la zone ;
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre, ainsi que les installations techniques nécessaires à leur fonctionnement, à condition que leur insertion soit compatible avec le tissu urbain environnant ;
- La création de voies pour les modes doux, à condition que leur intégration dans le paysage environnant soit assurée ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition d'être nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement autorisés par le règlement, ou qu'ils contribuent à la lutte contre les risques et les nuisances.

1.2.3 - Conditions liées à la destination des constructions, à la nature des travaux et leur localisation lorsque toutes les conditions d'ouverture de la zone à l'urbanisation sont réunies

Sont admises les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1.1 sous réserve qu'elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, sous condition d'une distance minimale de 150 mètres par rapport à l'axe de la rocade.
- L'extension des constructions à destination d'exploitation agricole et forestière existantes à la date d'approbation du PLU, sous condition d'être compatible avec le caractère de la zone ;
- Les équipements d'intérêt collectifs et services publics compatibles avec le caractère de la zone ;
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre, ainsi que les installations techniques nécessaires à leur fonctionnement, à condition que leur insertion soit compatible avec le tissu urbain environnant ;
- La création de voies pour les modes doux, à condition que leur intégration dans le paysage environnant soit assurée ;

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition d'être nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement autorisés par le règlement, ou qu'ils contribuent à la lutte contre les risques et les nuisances ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient liées à une activité existante ;
- Les modifications ou extensions apportées aux installations classées (pour la protection de l'environnement) existantes et compatibles avec la vocation de la zone, à condition que ces modifications ou extensions induisent une réduction des risques et nuisances ;

1.2.4 - Conditions liées aux bandes de constructibilité principale et secondaire

Sans objet.

Chapitre 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1 - Morphologie et implantation des constructions

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

2.1.1.1 Règle générale

Les constructions sont implantées soit en *limite de référence**, soit en retrait de la *limite de référence**.

Leur implantation prend en considération l'implantation des constructions voisines afin de préserver des séquences urbaines homogènes.

En cas de *retrait** des constructions par rapport à la *limite de référence**, celui-ci doit être inférieur ou égal à 6 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes, hormis aux piscines qui sont implantées à une distance supérieure ou égale à 2 mètres de la limite de référence.

En présence d'une marge de recul*, définie sur un document graphique du règlement, celle-ci se substitue à la limite de référence.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations qui leurs sont nécessaires peuvent être implantées différemment, 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.

2.1.1.2 Règles alternatives

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

- 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**, *ripisylve**, *élément de continuité écologique et trame verte et bleue** 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.
- 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), une localisation dans un périmètre de risque, ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas,

l'implantation de la construction privilégie la qualité de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.

- Dans le cas d'une limite de référence située au Sud du terrain, l'implantation d'une construction avec un retrait supérieur à celui de la règle générale afin de développer une réflexion bioclimatique et de favoriser une exposition Sud des principales ouvertures. Dans ce cas, l'implantation de la construction prend en compte la morphologie urbaine environnante et limite les vis-à-vis avec les constructions environnantes.
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, 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.

2.1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

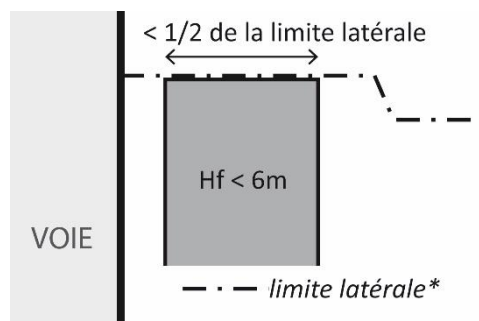
2.1.2.1 Règle générale

Les constructions sont implantées soit en *limite latérale**, soit en retrait de la *limite latérale**.

Pour les constructions implantées en retrait d'une ou plusieurs *limites latérales**, ce *retrait** est au moins égal à la moitié de la *hauteur totale de la construction** ($R \geq H/2$), avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois, une implantation sur une ou plusieurs limites latérales ou avec un retrait moindre est admise :

- pour les constructions dont la hauteur de façade* est inférieure ou égale à 6 mètres
- et sur une longueur inférieure ou égale à la moitié de la limite latérale concernée.



Les constructions doivent être implantées en retrait des *limites de fond de terrain**. Ce retrait doit être supérieur ou égal à la *hauteur totale de la construction** moins 2 mètres ($R \geq H - 2$ m), avec un minimum de 8 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes et extensions dont la hauteur totale* est inférieure ou égale à 4 mètres.

Les piscines sont implantées à une distance supérieure ou égale à 0,5 mètre des limites séparatives.

En limite des zones agricoles ou naturelles (y compris les zones indicées), les constructions doivent être implantées en retrait des *limites séparatives**, avec un minimum de 8 mètres.

2.1.2.2 Règles alternatives

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

- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations qui leurs sont nécessaires peuvent être implantées différemment, 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.
- 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**, *ripisylve**, *élément de continuité écologique et trame verte et bleue** 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.
- 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), une localisation dans un périmètre de risque, ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, l'implantation de la construction privilégie la qualité de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, 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.
- L'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, présentant un *retrait** inférieur à celui exigé par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieur à celui exigé par la règle, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

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

2.1.3.1 Règle générale

La *distance** minimale entre constructions implantées sur un même *terrain** est au moins égale à la *hauteur totale de la construction** moins 2 mètres ($D \geq H - 2 \text{ m}$), avec un minimum de 8 mètres.

La *distance** entre une *annexe** et une autre construction n'est pas réglementée, hormis pour les piscines qui doivent respecter une distance minimale de 0,5 mètre d'une autre construction.

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

2.1.3.2 Règles alternatives

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

- L'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, 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 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.1.4 - Emprise au sol des constructions

2.1.4.1 Règle générale

L'emprise au sol des constructions est limitée. Le *coefficient d'emprise au sol** (CES) ne doit pas excéder 40%. Cette disposition n'est pas applicable aux constructions ou parties de construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.1.4.2 Règles alternatives

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

- l'extension d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, 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 20 mètres carrés d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
- l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, 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 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.1.5 - Hauteur des constructions

2.1.5.1 Règle générale

a. Hauteur de façade maximale des constructions

La *hauteur de façade** des constructions est inférieure ou égale à 10 mètres.

Une hauteur différente peut être autorisée pour les constructions à destination d'*équipements d'intérêt collectif et services publics** en cas de contraintes architecturales, techniques ou fonctionnelles.

b. Toiture et attique

L'édification d'une attique est possible, dans le respect des règles de la partie I du règlement au chapitre 2.1.6 « Hauteur des constructions ».

c. La hauteur des rez-de-chaussée des constructions neuves

Pour les rez-de-chaussée à destination artisanale et commerciale, la hauteur du *niveau** du rez-de-chaussée est supérieure ou égale à 3,5 mètres.

2.1.5.2 Règles alternatives

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

- 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.
- l'isolation par surélévation d'une toiture d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, présentant une *hauteur de façade** 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.

2.2 - Qualité urbaine et architecturale

Outre les dispositions prévues par le présent chapitre, il convient de se référer à la partie I du règlement, chapitre 2.2. « Qualité urbaine et architecturale ».

2.2.1 - Insertion du projet

Les constructions nouvelles et les travaux sur bâtiments existants, respectent les objectifs suivants :

- s'inscrire en harmonie avec les constructions avoisinantes,
- développer la dominante végétale du quartier,
- développer une diversité de formes et de gabarits afin de concilier densité et enjeux environnementaux,
- permettre l'expression d'une architecture contemporaine et la créativité architecturale en intégrant la notion de bioclimatisme.

2.2.1 - Espace extérieur privatif

Chaque logement devra bénéficier d'un espace extérieur privatif (soit de pleine terre, soit terrasse, soit loggia, soit balcon) d'une surface d'au moins 5 m². Ces espaces seront conçus comme des espaces à vivre, et devront être agencés et traités de façon à limiter les vis-à-vis. Ces mesures ne s'imposent pas aux changements de destination, réhabilitations, aménagements et extensions de bâtiments existants.

2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Outre les dispositions prévues par le présent chapitre, il convient de se référer à la partie I du règlement, chapitre 2.3. « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions »

2.3.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres non bâtis

Principes généraux :

L'aménagement des espaces libres doit être intégré à la conception globale du projet, en tant qu'élément porteur de qualité paysagère, de bonne insertion dans le contexte urbain, et de support de biodiversité. Il doit également contribuer à la bonne gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle du terrain.

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 ;
- la gestion de l'eau pluviale, telle qu'elle est prévue au chapitre 3.4 de la partie I du règlement ;
- 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.

2.3.2 - Le traitement paysager des espaces libres non bâtis : aspects quantitatifs

2.3.2.1 Le coefficient de pleine terre

Le *coefficient de pleine terre** est au minimum de 40%. Chacune des parties de la surface de pleine terre présente une largeur minimale de 6 mètres.

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

2.3.3 - Le traitement paysager des espaces libres non bâtis : aspects qualitatifs

2.3.3.1 Les espaces de pleine terre

L'intégralité de la surface des espaces de *pleine terre** doit être obligatoirement végétalisée et plantée, notamment d'arbres.

Un arbre de haute tige est maintenu ou planté par tranche complète de 150 m² de la surface de *pleine terre** minimale exigée par la règle.

La conception des projets privilégie une composition paysagère qui intègre les espaces de pleine terre dans une réflexion d'ensemble en recherchant des continuités végétales à l'échelle du quartier, de la rue ou de l'ilot.

2.3.3.2 Les autres espaces libres non bâtis

Les *espaces libres non bâtis**, autres que les espaces de *pleine terre**, reçoivent un traitement paysager minéral ou végétal.

- **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 trois 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 dans le respect de la partie I du règlement, chapitre 2.4.3. « Stationnement ».
- **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.
- **Le traitement des circulations piétonnes** privilégie l'emploi de revêtements perméables.
- Pour les constructions implantées en retrait de la *limite de référence**, les espaces libres compris entre la *limite de référence** et les constructions de premier rang font l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Cette disposition ne s'applique pas aux accès.
- Lorsqu'ils sont prévus, les **ouvrages techniques de gestion des eaux pluviales** à l'air libre devront être plantés et enherbés.

2.4 - Déplacements et stationnement

2.4.1 - Accès et voiries

Les dispositions réglementaires relatives aux accès et voiries se situent au chapitre 2.4. « Déplacements et stationnement » de la partie I du règlement, à laquelle il convient de se référer.

2.4.2 - Stationnement

2.4.2.1 Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement se situent au chapitre 2.4. « Déplacements et stationnement » de la partie I du règlement, à laquelle il convient de se référer.

2.4.2.2 Normes quantitatives

a. Normes relatives au stationnement des véhicules motorisés :

- Logement (hors logement social) : il est exigé 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher sans qu'il ne puisse être exigé moins de 1 place par logement ou plus de 2 places par logement. En sus, il est exigé une place visiteur par tranche complète de 5 logements.
- Logement social : il est exigé 1 place de stationnement par logement.
- Hébergement : il est exigé 1 place pour 3 chambres.
- Bureau : il est exigé 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.
- Artisanat et commerce de détail ; restauration ; activités de service où s'effectue l'accueil de la clientèle : il est exigé 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher. Dès lors que la surface de plancher est supérieure ou égale à 300 m², il est également exigé l'aménagement d'une aire de livraison.
- Autres destinations : la réalisation de places de stationnement doit répondre aux besoins des constructions compte tenu de leur dimensionnement et de leur vocation.

b. Normes relatives au stationnement sécurisé des vélos en local clos :

- Habitation groupant au moins 2 logements : il est exigé que 0,75 m² soit réservé pour la réalisation d'espaces de stationnement dédiés aux vélos par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement pour les logements de trois pièces et plus. Dans tous les cas, l'espace de stationnement doit faire une superficie minimale de 3m².
- Bureau : il est exigé que 1,5% de la surface de plancher (SDP) soit réservé pour la réalisation d'espaces de stationnement dédiés aux vélos.

- Artisanat et commerce de détail ; restauration ; activités de service où s'effectue l'accueil de la clientèle, cinéma :
 - lorsque la construction dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places pour véhicules motorisés, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 10 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 2 places ;
 - lorsque la construction dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 40 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 5 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places.
- Industrie, entrepôt, centre de congrès et d'exposition : l'espace de stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du pétitionnaire.
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacle, équipements sportifs et autres équipements recevant du public : l'espace de stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents et d'usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du pétitionnaire.

2.4.2.3 Modalités de réalisation des places de stationnement

a. Modalités de réalisation des places de stationnement des véhicules motorisés

Outre les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement situées chapitre 2.4. « Déplacements et stationnement » de la partie I du règlement, les modalités de réalisation des places de stationnement exigibles sont :

- Pour les constructions à destination d'habitation, bureau, artisanat et commerce de détail, restauration et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'hébergement hôtelier et touristique, les places de stationnement sont réalisées en sous-sol dès lors que la surface de plancher de la construction ou de l'opération d'ensemble est supérieure à la surface du terrain. Cette règle ne s'applique pas au stationnement visiteurs et en cas de contraintes techniques (caractéristiques du sol, risques, ...) ou de contraintes liées aux caractéristiques de l'opération et à la configuration de son terrain d'assiette (terrain de faible superficie...).
- Pour la réalisation de stationnement en sous-sol, 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.
- 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.

- Dans tous les cas, la réalisation de places de stationnement sous forme de boxes en surface est interdite.

b. Modalités de réalisation des places de stationnement des vélos en local clos

:

L'espace réservé au stationnement des vélos en local clos est intégré au bâtiment. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

L'organisation de ce local doit tenir compte de la dimension des deux-roues et des vélos-cargo, du mode de rangement et des circulations liées, pour en garantir un usage optimal et effectif. Le pétitionnaire d'une autorisation d'urbanisme doit faire apparaître sur le plan les emplacements des vélos. Ce local doit être distinct de tout autre local (poubelle ou technique). Les places de stationnement réservées aux vélos et vélos-cargo doivent être facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment (pas d'escaliers, peu de portes à franchir) et de préférence au rez-de-chaussée.

Dans le cas d'un projet comprenant plusieurs bâtiments, au moins un local sera aménagé par bâtiment, ou à défaut, l'espace commun de stationnement sera situé de façon à assurer une desserte de proximité à l'ensemble des utilisateurs.

c. Normes relatives au stationnement des vélos en arceaux extérieurs

Les constructions suivantes devront disposer de places de stationnement vélos en arceaux et à l'extérieur :

- Habitation : dans les opérations de plus de 10 logements, il est exigé 1 arceau par tranche complète de 10 logements.
- Artisanat et commerce de détail ; restauration ; activités de service où s'effectue l'accueil de la clientèle : il est exigé 1 arceau par tranche complète de 50 mètres carrés de surface de plancher.
- Autres destinations : Le nombre d'emplacements est prévu en proportion du public à accueillir et en cohérence avec l'activité.

Ces places seront des arceaux (un arceau équivaut à deux emplacements) installés à proximité des entrées sur la parcelle porteuse du projet.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'impossibilités techniques ou architecturales (notamment implantation à l'alignement et sur les deux limites latérales).

Chapitre 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 3 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

3.2 - Assainissement

Les dispositions réglementaires relatives à l'assainissement se situent au chapitre 3 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

3.3 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 3 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

Zone 1AUC2 : zone à urbaniser à dominante résidentielle

Caractère de la zone

Cette zone regroupe les espaces peu ou pas bâtis, destinés à recevoir des recompositions ou des extensions urbaines, dans des secteurs relativement éloignés du centre et au contact des secteurs pavillonnaires de la commune.

Dans cette zone, il s'agit de favoriser une densité cohérente avec les tissus environnants et une forte végétalisation dans le respect de conditions d'aménagement et d'équipements fixées par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Dès lors que les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont réunies, le règlement de la zone UC2 s'applique. Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation, seule la gestion du bâti existant est admise.

Rappels

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

- les définitions et dispositions communes prévues dans la partie I du règlement ;
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés dans la partie I du règlement ;
- les prescriptions d'urbanisme réglementaires figurant dans la partie III du règlement.

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

Chapitre 1 - **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'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.

En outre, le règlement de la zone UC2 s'applique pour la zone 1AUC2.

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

1.2.1 - Conditions d'ouverture de la zone à l'urbanisation

1.2.1.1 Conditions de seuils d'opération

Toute opération de construction ou d'aménagement doit développer une surface de plancher minimale de 1 000 m².

Cette condition n'est pas applicable dès lors qu'il s'agit de terrains résiduels en fin d'opération, dont la superficie ou la capacité ne permet pas d'atteindre les seuils exigés ci-avant.

1.2.1.2 Conditions de desserte et d'équipement

La desserte et les équipements (voirie, accès, réseaux, modalités d'assainissement, équipements divers...) propres à la zone doivent être adaptés, suffisants et compatibles, tant au niveau de leurs caractéristiques que de leur tracé ou localisation, avec un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur tel qu'il est prévu par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

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

1.2.2.1 Lorsque sont réunies toutes les conditions d'ouverture de la zone à l'urbanisation

Les règles applicables pour la zone 1AUC2 sont celles prévues par le règlement de la zone UC2.

Ces règles peuvent être précisées dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

1.2.2.2 Lorsque les conditions d'ouverture de la zone à l'urbanisation ne sont pas toutes réunies

Seuls sont autorisés les constructions, installations et usages des sols suivants :

- En zone 1AUC2, l'extension des constructions existantes sous condition de respecter les règles prévues par le règlement de la zone UC2 et d'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- Les équipements d'intérêt collectifs et services publics compatibles avec le caractère de la zone ;
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre, ainsi que les installations techniques nécessaires à leur fonctionnement, à condition que leur insertion soit compatible avec le tissu urbain environnant ;
- La création de voies pour les modes doux, à condition que leur intégration dans le paysage environnant soit assurée ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition d'être nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement autorisés par le règlement, ou qu'ils contribuent à la lutte contre les risques et les nuisances.

Chapitre 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Morphologie et implantation des constructions

Les règles applicables pour la zone 1AUC2 sont celles prévues par le règlement de la zone UC2.

2.2 - Qualité urbaine et architecturale

Les règles applicables pour la zone 1AUC2 sont celles prévues par le règlement de la zone UC2.

2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Les règles applicables pour la zone 1AUC2 sont celles prévues par le règlement de la zone UC2.

2.4 - Déplacements et stationnement

Les règles applicables pour la zone 1AUC2 sont celles prévues par le règlement de la zone UC2.

Chapitre 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 3 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

3.2 - Assainissement

Les dispositions réglementaires relatives à l'assainissement se situent au chapitre 3 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

3.3 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 3 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

Zone 2AU : zone à urbaniser dont l'ouverture à l'urbanisation est différée

Caractère de la zone

Cette zone regroupe les espaces peu ou pas bâtis, destinés à l'urbanisation mais dont les équipements sont insuffisants pour desservir l'urbanisation projetée.

L'ouverture de leur constructibilité est reportée à une étape ultérieure nécessitant, outre la réalisation des équipements, une procédure d'évolution adaptée du PLU.

La zone 2AU comprend deux secteurs qui se distinguent en fonction de la vocation future de ces espaces :

- 2AUB : à dominante d'habitat
- 2AUI : à dominante d'activité économique.

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation, seule la gestion du bâti existant est admise.

Rappels

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

- les définitions et dispositions communes prévues dans la partie I du règlement ;
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés dans la partie I du règlement ;
- les prescriptions d'urbanisme réglementaires figurant dans la partie III du règlement.

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

Chapitre 1 - **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'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 - Conditions liées à la destination des constructions, à la nature des travaux et leur localisation

Seuls sont autorisés les constructions, installations et usages des sols suivants :

- Les équipements d'intérêt collectifs et services publics compatibles avec le caractère de la zone ;
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre, ainsi que les installations techniques nécessaires à leur fonctionnement, à condition que leur insertion soit compatible avec le tissu urbain environnant ;
- La création de voies pour les modes doux, à condition que leur intégration dans le paysage environnant soit assurée ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition d'être nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement autorisés par le règlement, ou qu'ils contribuent à la lutte contre les risques et les nuisances.
- En zone 2AUB, les travaux et les extensions des constructions existantes dès lors qu'ils n'ont pas pour effet d'engendrer un changement de destination ni d'augmenter la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU de plus de 30 m² dans la limite d'une seule extension possible.

Chapitre 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Morphologie et implantation des constructions

Les règles applicables pour la zone 2AUB sont celles prévues par le règlement de la zone 1AUB3.

Les règles applicables pour la zone 2AUI sont celles prévues par le règlement de la zone UI.

2.2 - Qualité urbaine et architecturale

Les règles applicables pour la zone 2AUB sont celles prévues par le règlement de la zone 1AUB3.

Les règles applicables pour la zone 2AUI sont celles prévues par le règlement de la zone UI.

2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Les règles applicables pour la zone 2AUB sont celles prévues par le règlement de la zone 1AUB3.

Les règles applicables pour la zone 2AUI sont celles prévues par le règlement de la zone UI.

2.4 - Déplacements et stationnement

Les règles applicables pour la zone 2AUB sont celles prévues par le règlement de la zone 1AUB3.

Les règles applicables pour la zone 2AUI sont celles prévues par le règlement de la zone UI.

Chapitre 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 3 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

3.2 - Assainissement

Les dispositions réglementaires relatives à l'assainissement se situent au chapitre 3 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

3.3 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 3 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

Zone A : zone agricole

Caractère de la zone

Cette zone comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

La zone A comprend un secteur A non indicé et 2 sous-secteurs :

- un sous-secteur Ai situé dans les parties concernées par le périmètre Natura 2000 des Balmes, où les projets de construction doivent faire l'objet d'une évaluation d'incidences ;
- un sous-secteur As1 qui concerne un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal)

Rappels

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

- les définitions et dispositions communes prévues dans la partie I du règlement ;
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés dans la partie I du règlement ;
- les prescriptions d'urbanisme réglementaires figurant dans la partie III du règlement.

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

Chapitre 1 - **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS**

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

Sont interdits les destinations, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux qui sont autorisés sous conditions particulières au paragraphe 1.2 du présent règlement de zone.

En dehors des espaces urbanisés, sont également interdites les constructions et installations situées dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation, tel que figuré dans le document graphique exception faite :

- des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- des réseaux d'intérêt public ;
- des bâtiments d'exploitation agricole ;
- de l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

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

L'ensemble des constructions, usages des sols et natures d'activités soumises à conditions doivent s'insérer harmonieusement dans leur environnement et ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

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

1.2.1.1 En secteur A

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve d'une implantation visant à minimiser la consommation de terres agricoles, uniquement si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole. L'implantation de ces constructions et installations devra se faire à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation sauf contraintes techniques, réglementaires ou cas exceptionnels à justifier. L'emplacement de la construction devra par ailleurs minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les centrales photovoltaïques au sol et les éoliennes de plus de 20 mètres de hauteur totale sont notamment interdites.
- Le changement de destination des bâtiments repérés au document graphique du règlement, sous réserve des conditions suivantes :
 - Il s'effectue dans la limite du volume existant pour les bâtiments fermés ou dans la limite de 250m² d'emprise au sol pour les bâtiments ouverts,
 - Il s'effectue dans la limite d'un total de 250m² de surface de plancher et 300m² d'emprise au sol par unité foncière.
 - Il ne compromet pas l'exploitation agricole.
- Les constructions, installations, aménagements, extensions et changements de destination nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

- L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :
 - que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 70m²,
 - que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 33% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas un total de 250m² de surface de plancher et 300m² d'emprise au sol par unité foncière.
- Les annexes, ce qui inclut :
 - les piscines dont la surface du bassin n'excèdera pas 50 m². Les piscines devront faire l'objet d'un traitement du produit des eaux d'infiltration ;
 - les garages et les abris de jardins notamment.

Ces annexes seront implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation dont elles dépendent. Hors piscines, elles seront limitées à une surface et emprise totale de 35 m² et une hauteur totale de 5 mètres.

- Les voies privées et les aires de stationnement, dès lors qu'elles sont destinées à des constructions, usages des sols et natures d'activités autorisés dans la zone.
- Les retenues collinaires et autres systèmes d'irrigation, dès lors qu'ils sont nécessaires aux exploitations agricoles.

1.2.1.2 En secteur Ai

Conformément à l'article L.414-4 du code de l'environnement, les projets d'activités, travaux, aménagements ou installations susceptibles d'affecter de manière significative le site Natura 2000 doivent faire l'objet d'une évaluation d'incidences.

En secteur Ai sont autorisées les occupations et utilisations du sol listées au point 1.2.1.1, sous réserve que l'évaluation des incidences montre l'absence d'impact significatif sur les milieux protégés.

1.2.1.3 En secteur As1

Les destinations soumises à condition dans le secteur As sont renseignées dans la partie III du règlement, dans la section concernant les Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL).

1.2.2 - Conditions liées aux bandes de constructibilité principale et secondaire

Sans objet.

Chapitre 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1 - Morphologie et implantation des constructions

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

2.1.1.1 Règle générale

Le choix de l'implantation des constructions doit prendre en compte la topographie du terrain et du paysage environnant afin de s'y inscrire harmonieusement et de limiter l'impact visuel des constructions sur le paysage.

Sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques et en partie III du règlement, les constructions sont implantées en retrait au moins égal à 5 mètres vis-à-vis de la *limite de référence**. Ce retrait est porté à 10 mètres minimum lorsque la limite de référence s'appuie sur une route départementale.

2.1.1.2 Règles alternatives

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

- L'extension* d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors que le retrait existant avant travaux n'est pas diminué,
- L'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, implantée en limite de référence* ou en limite de la marge de recul*, dès lors que ces dispositifs sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.
- L'implantation d'une construction nécessaire aux équipements collectifs et services publics.

2.1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1.2.1 Règle générale

Les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives*. Ce retrait doit être au moins égal à 4 mètres.

Cette distance de retrait n'est pas réglementée pour les constructions annexes et pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

En zone As1, les règles définies en partie III du règlement s'appliquent prioritairement.

2.1.2.2 Règles alternatives

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

- L'extension* d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué et que les façades des constructions faisant face à la limite séparative ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables,
- L'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, implantée en limite de référence* ou en limite de la marge de recul*, dès lors que ces dispositifs sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

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

2.1.3.1 Règle générale

La distance* minimale entre constructions ou parties de construction non contiguës* implantées sur un même terrain* doit être au moins égale à 4 mètres, quelle que soit la nature des bâtiments.

Les piscines pourront être implantées à 0,50 mètre des autres constructions.

Aucune obligation ne s'impose aux modifications, extensions ou surélévation de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée.

2.1.4 - Emprise au sol des constructions

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

2.1.5 - Hauteur des constructions

2.1.5.1 Règle applicable aux secteurs A et Ai

La *hauteur totale** des constructions est inférieure ou égale à 12 mètres excepté dans les cas suivants :

- La *hauteur totale** des constructions à destination d'éléments techniques pour l'alimentation des animaux d'élevage de type « silo » est inférieure ou égale à 15 mètres.
- La *hauteur totale** des constructions à destination d'habitation est inférieure ou égale à 8 mètres ou celle de la construction existante, dans le cas où cette dernière est supérieure à 8 mètres.
- Les équipements collectifs et services publics, notamment les lignes électriques à haute ou très haute tension ne sont pas concernées par les règles limitant la hauteur.

Les équipements techniques et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables pourront dépasser cette hauteur, dans la limite de 2 mètres maximum.

2.1.5.2 Règle applicable dans le secteur As1

La règle applicable au secteur A s'applique si elle n'est pas définie en partie III du règlement.

2.1.5.3 Règles alternatives

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

- L'implantation d'une construction à destination d'exploitation agricole qui, en raison de sa nature ou de ses caractéristiques techniques, ne peut pas être conforme à la règle ;
- L'extension* d'une construction existante*, à la date d'approbation du PLU, dont les caractéristiques de hauteur ne sont pas conformes aux règles de hauteur des constructions, dès lors que la hauteur existante avant travaux n'est pas augmentée ;
- L'isolation par surélévation d'une toiture d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, 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.

2.2 - Qualité urbaine et architecturale

Outre les dispositions prévues par le présent chapitre, il convient de se référer à la partie I du règlement, chapitre 2.2. « Qualité urbaine et architecturale ».

2.2.1 - Insertion du projet dans son environnement

L'objectif est de conserver ces espaces dans leur vocation agricole tout en autorisant une gestion des constructions existantes, autres que celles liées à l'exploitation agricole.

Tous les projets par leur situation, leurs dimensions, leur conception, leur mode de réalisation prennent en compte l'intérêt et la qualité des lieux, des sites, des paysages naturels ainsi que la conservation des perspectives paysagères.

2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

2.3.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres non bâtis

2.3.1.1 Règle générale

Les ripisylves et abords des fossés, ruisseaux, fleuves, doivent être protégés. Il convient notamment de préserver les arbres qui n'entravent pas le libre cours des eaux (ou, le cas échéant la libre circulation du public) et les plantes favorisant l'épuration de l'eau (phragmites, joncs, iris, autres).

L'imperméabilisation des versants des berges est interdite : une bande végétalisée de 2 mètres par rapport à la limite de l'eau doit être préservée à l'exception des éventuels aménagements ponctuels à destination du public. Cette disposition ne s'applique pas aux occupations et utilisations du sol nécessaires à la gestion des eaux.

Le traitement des espaces libres autres qu'agricoles doit :

- S'intégrer dans la conception globale du projet,
- Avoir un traitement adapté à la vocation et à la nature de chaque espace,
- Prendre en compte la topographie et la configuration du terrain, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement, et la gestion des eaux pluviales.

2.3.1.2 Règle applicable dans le secteur As1

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

Dans ce cadre, ces aménagements tiennent compte de :

- La composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- La topographie et la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- La composition végétale préexistante du terrain lorsqu'elle est de qualité, afin de la préserver et la mettre en valeur,
- La situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement réussi.

2.3.2 - Le traitement paysager des espaces libres non bâtis : aspects quantitatifs

2.3.2.1 Le coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre n'est pas réglementé, excepté dans le secteur As1 où une règle peut être définie en partie III du règlement.

2.3.3 - Le traitement paysager des espaces libres non bâtis : aspects qualitatifs

- La conception des projets privilégie la préservation et le développement des haies et des espaces boisés.
- En cas de réalisation d'aires de stationnement, ces aires sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel dans le paysage. Il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour trois 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 dans le respect de la partie I du règlement, chapitre 2.4.3. « Stationnement ».

2.4 - Déplacements et stationnement

2.4.1 - Accès et voiries

Les dispositions réglementaires relatives aux accès et voiries se situent au chapitre 2.4. « Déplacements et stationnement » de la partie I du règlement, à laquelle il convient de se référer.

2.4.2 - Stationnement

2.4.2.1 Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives au stationnement et à ses modalités de réalisation se situent au chapitre 2.4. « Déplacements et stationnement » de la partie I du règlement, à laquelle il convient de se référer.

2.4.2.2 Normes quantitatives

Le stationnement de l'ensemble des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies. Cette obligation s'applique également aux changements de destination des constructions existantes.

2.4.2.3 Modalités de réalisation des places de stationnement

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

Chapitre 3 - **CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

3.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 3 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

3.2 - Assainissement

Les piscines devront faire l'objet d'un traitement du produit des eaux d'infiltration.

Les autres dispositions réglementaires relatives à l'assainissement se situent au chapitre 3 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

3.3 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 3 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

Zone N : zone naturelle

Caractère de la zone

Cette zone correspond aux espaces naturels remarquables qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages ou de la valeur des boisements.

L'objectif est de préserver la dominante naturelle de ces espaces et les caractéristiques propre à chacun d'eux.

La zone N comprend un secteur N non indicé et trois sous-secteurs :

- un sous-secteur Nc qui concerne des secteurs liés aux périmètres de protection des captages d'eau potable,
- un sous-secteur Ni situé dans les parties concernées par le périmètre Natura 2000 des Balmes, où les projets de construction doivent faire l'objet d'une évaluation d'incidences,
- un sous-secteur Np, dédié au projet de restructuration de la STEP où les parcs photovoltaïques sont autorisés.

Rappels

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

- les définitions et dispositions communes prévues dans la partie I du règlement ;
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés dans la partie I du règlement ;
- les prescriptions d'urbanisme réglementaires figurant dans la partie III du règlement.

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

Chapitre 1 - **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS**

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

Sont interdits les destinations, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux qui sont autorisés sous conditions particulières au paragraphe 1.2 du présent règlement de zone.

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

L'ensemble des constructions, usages des sols et natures d'activités soumises à conditions doivent s'insérer harmonieusement dans leur environnement et ne pas compromettre le caractère naturel et forestier ainsi que la qualité paysagère du site.

1.2.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

1.2.1.1 En secteur N

Sont admises les destinations, occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve d'une implantation visant à minimiser l'impact sur les milieux naturels et forestiers, uniquement si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et installations à destination d'exploitation forestière, sous réserve de la bonne insertion du projet dans son environnement naturel,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les centrales photovoltaïques au sol et les éoliennes de plus de 20 mètres de hauteur totale sont notamment interdites.
- Les affouillements ou exhaussements des sols répondant à des impératifs techniques compatibles avec le caractère de la zone tels que la lutte contre les inondations,
- Les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.
- Les travaux d'adaptation et de réfection des constructions existantes,

- Le changement de destination des bâtiments repérés au document graphique du règlement, sous réserve des conditions suivantes :
 - Il s'effectue dans la limite du volume existant pour les bâtiments fermés ou dans la limite de 250m² d'emprise au sol pour les bâtiments ouverts,
 - Il s'effectue dans la limite d'un total de 250m² de surface de plancher et 300m² d'emprise au sol par unité foncière.
- L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve de ne pas compromettre le caractère naturel et forestier de la zone ou la qualité paysagère du site et à condition :
 - que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 70m²,
 - que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 33% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas un total de 250m² de surface de plancher et 300m² d'emprise au sol par unité foncière.
- Les annexes, ce qui inclut :
 - les piscines dont la surface du bassin n'excèdera pas 50 m². Les piscines devront faire l'objet d'un traitement du produit des eaux d'infiltration ;
 - les garages et les abris de jardins notamment.

Ces annexes seront implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation dont elles dépendent. Hors piscines, elles seront limitées à une surface et emprise totale de 35 m² et une hauteur totale de 5 mètres.

1.2.1.2 En secteur Nc

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve de ne présenter aucun risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour les périmètres de captage des eaux potables :

- Les ouvrages techniques et les bâtiments nécessaires aux services publics et au fonctionnement des captages,
- L'aménagement et la réfection des constructions existantes,
- La construction d'annexes* lorsqu'elles sont implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation dont elles dépendent. Elles seront limitées à une surface et emprise totale de 35 m² et une hauteur totale de 5 mètres.

1.2.1.3 En secteur Ni

Conformément à l'article L.414-4 du code de l'environnement, les projets d'activités, travaux, aménagements ou installations susceptibles d'affecter de manière significative le site Natura 2000 doivent faire l'objet d'une évaluation d'incidences.

En secteur Ni sont autorisées les occupations et utilisations du sol listées aux points 1.2.1.1, sous réserve que l'évaluation des incidences montre l'absence d'impact significatif sur les milieux protégés.

1.2.1.4 En secteur Np

Sont admises les constructions et installations suivantes :

- Les constructions destinées à la production d'énergie renouvelable du type photovoltaïque au sol ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone

1.2.2 - Conditions liées aux bandes de constructibilité principale et secondaire

Sans objet.

Chapitre 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1 - Morphologie et implantation des constructions

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

2.1.1.1 Règle générale

Le choix de l'implantation des constructions doit prendre en compte la topographie du terrain et du paysage environnant afin de s'y inscrire harmonieusement et de limiter l'impact visuel des constructions sur le paysage.

Sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques, les constructions sont implantées en retrait au moins égal à 5 mètres vis-à-vis de la *limite de référence**. Ce retrait est porté à 10 mètres minimum lorsque la limite de référence s'appuie sur une route départementale.

Les constructions sont également implantées en retrait minimal de 10 mètres par rapport à la limite légale de la voie ferrée.

2.1.1.2 Règles alternatives

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

- L'extension* d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors que le retrait existant avant travaux n'est pas diminué,
- L'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, implantée en limite de référence* ou en limite de la marge de recul*, dès lors que ces dispositifs sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.
- L'implantation d'une construction nécessaire aux équipements collectifs et services publics.

2.1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1.2.1 Règle générale

Les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives*. Ce retrait doit être au moins égal à 4 mètres.

Cette distance de retrait n'est pas réglementée pour les constructions annexes et pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.1.2.2 Règles alternatives

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

- L'extension* d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué et que les façades des constructions faisant face à la limite séparative ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables,
- L'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, implantée en limite de référence* ou en limite de la marge de recul*, dès lors que ces dispositifs sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

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

2.1.3.1 Règle générale

La distance* minimale entre constructions ou parties de construction non contiguës* implantées sur un même terrain* doit être au moins égale à 4 mètres, quelle que soit la nature des bâtiments.

Les piscines pourront être implantées à 0,50 mètre des autres constructions.

Aucune obligation ne s'impose aux modifications, extensions ou surélévation de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée.

2.1.4 - Emprise au sol des constructions

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

2.1.5 - Hauteur des constructions

2.1.5.1 Règle générale

La *hauteur totale** des constructions est inférieure ou égale à 10 mètres.

Les équipements techniques et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables pourront dépasser cette hauteur, dans la limite de 2 mètres maximum.

Les équipements collectifs et services publics, notamment les lignes électriques à haute ou très haute tension ne sont pas concernées par les règles limitant la hauteur.

2.1.5.2 Règles alternatives

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

- L'extension* d'une construction existante*, à la date d'approbation du PLU, dont les caractéristiques de hauteur ne sont pas conformes aux règles de hauteur des constructions, dès lors que la hauteur existante avant travaux n'est pas augmentée ;
- L'isolation par surélévation d'une toiture d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, 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.

2.2 - Qualité urbaine et architecturale

Outre les dispositions prévues par le présent chapitre, il convient de se référer à la partie I du règlement, chapitre 2.2. « Qualité urbaine et architecturale ».

2.2.1 - Insertion du projet dans son environnement

L'objectif est de conserver ces espaces dans leur vocation naturelle ou forestière tout en autorisant une gestion des constructions existantes, autres que celles liées à l'exploitation forestière.

Tous les projets par leur situation, leurs dimensions, leur conception, leur mode de réalisation prennent en compte l'intérêt et la qualité des lieux, des sites, des paysages naturels ainsi que la conservation des perspectives paysagères.

2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

2.3.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres non bâtis

Les ripisylves et abords des fossés, ruisseaux, fleuves, doivent être protégés. Il convient notamment de préserver les arbres qui n'entravent pas le libre cours des eaux (ou, le cas échéant la libre circulation du public) et les plantes favorisant l'épuration de l'eau (phragmites, joncs, iris, autres).

L'imperméabilisation des versants des berges est interdite : une bande végétalisée de 2 mètres par rapport à la limite de l'eau doit être préservée à l'exception des éventuels aménagements ponctuels à destination du public. Cette disposition ne s'applique pas aux occupations et utilisations du sol nécessaires à la gestion des eaux.

Le traitement des espaces libres autres que naturels et forestiers doit :

- S'intégrer dans la conception globale du projet,
- Avoir un traitement adapté à la vocation et à la nature de chaque espace,
- Prendre en compte la topographie et la configuration du terrain, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement, et la gestion des eaux pluviales.

2.3.2 - Le traitement paysager des espaces libres non bâtis : aspects quantitatifs

2.3.2.1 Le coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre n'est pas règlementé.

2.3.3 - Le traitement paysager des espaces libres non bâtis : aspects qualitatifs

- La conception des projets privilégie la préservation et le développement des haies et des espaces boisés.
- En cas de réalisation d'aires de stationnement, ces aires sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel dans le paysage. Il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour trois 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 dans le respect de la partie I du règlement, chapitre 2.4.3. « Stationnement ».

2.4 - Déplacements et stationnement

2.4.1 - Accès et voiries

Les dispositions réglementaires relatives aux accès et voiries se situent au chapitre 2.4. « Déplacements et stationnement » de la partie I du règlement, à laquelle il convient de se référer.

2.4.2 - Stationnement

2.4.2.1 Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives au stationnement et à ses modalités de réalisation se situent au chapitre 2.4. « Déplacements et stationnement » de la partie I du règlement, à laquelle il convient de se référer.

2.4.2.2 Normes quantitatives

Le stationnement de l'ensemble des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies. Cette obligation s'applique également aux changements de destination des constructions existantes.

2.4.2.3 Modalités de réalisation des places de stationnement

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

Chapitre 3 - CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 3 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

3.2 - Assainissement

Les piscines devront faire l'objet d'un traitement du produit des eaux d'infiltration.

Les autres dispositions réglementaires relatives à l'assainissement se situent au chapitre 3 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

3.3 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 3 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

Plan Local d'Urbanisme - Romans-sur-Isère

Règlement écrit

Partie III du règlement écrit

Version soumise à Approbation
Délibération du conseil municipal du 23 mars 2023

La partie III du règlement comprend :

- les documents graphiques du règlement ;
- les prescriptions d'urbanisme réglementaires :
 - Secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL)
 - Secteurs de mixité sociale (SMS)
 - Bâtiments pouvant changer de destination
- les dispositions réglementaires des éléments bâtis patrimoniaux.

Secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL)				
Localisation	Destination	Hauteur, implantation, emprise au sol, pleine terre	Qualité urbaine et architecturale	Stationnement, équipements et réseaux
Château de Maupas (Zone AS1) Secteur dédié aux activités d'hébergement touristique des Balmes	<u>Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve d'une implantation visant à minimiser la consommation de terres agricoles, uniquement si elles respectent les conditions ci-après :</u> - Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole - Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les centrales photovoltaïques au sol et les éoliennes de plus de 20 mètres de hauteur totale sont notamment interdites. - Les constructions nouvelles à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à destination de restauration et à destination d'autres hébergements touristiques : - Le changement de destination des constructions existantes vers le logement et l'hébergement, vers l'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, vers la restauration et vers les autres hébergements touristiques ; - Les constructions annexes à ces divers destinations et activités - Les résidences mobiles de loisirs (RML) et les habitations légères de loisirs (HLL) dans la limite de 5 unités ; - Les constructions et installations nouvelles, HLL et RML comprises, hors piscine et terrasse, seront limitées à 500 m² d'emprise au sol. - Les piscines et terrasses seront limitées à 400 m² d'emprise au sol. - Les constructions et installations nouvelles, HLL et RML, piscines et terrasses, seront implantées à plus de 40 mètres de la limite nord de la propriété. - Les installations démontables annexes à ces divers destinations et activités.	<u>Implantation</u> : l'implantation par rapport aux limites de références pourra se faire soit : - à l'alignement sur la limite de référence - à une distance de 5 mètres minimum de la limite de référence Les autres règles applicables sont celles de la zone A du règlement.	<u>Qualité urbaine et architecturale</u> : Tout projet devra respecter les dispositions liées à l'Elément Bâti Patrimonial identifié sur ce secteur et contribuer à sa valorisation patrimoniale. Les autres règles applicables sont celles de la zone A du règlement.	<u>Stationnement</u> : - au maximum 1/4 des places liées aux besoins du projet seront aménagées, l'autre part devant être laissée en l'état. - 90 places de stationnement au maximum - toute imperméabilisation des surfaces dédiées au stationnement est interdite, à l'exception de celles dédiées aux livraisons Les règles de la zone A s'appliquent en termes d'équipements et réseaux.