

Annexe facultative n°2 :
Extrait du règlement du Plan Local d'Urbanisme
(ZONE URD)



ZONE URD

*LYON – VILLEURBANNE
RÈGLES PARTICULIÈRES À LA ZONE URD*

AVERTISSEMENT :

Les dispositions du règlement de zone s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être édictées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement par quartier ou par secteur (avec lesquelles les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles).

Article 1 URD : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a. les affouillements ou exhaussements des sols, dépôts et stockages de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement dans la zone ;
- b. les constructions, travaux, ouvrages dans les zones inconstructibles repérées aux documents graphiques, à l'exception des équipements techniques liés aux différents réseaux ;
- c. les aires de stockage et les aires de démolition des véhicules usagés ;
- d. les stationnements sous forme de boxes en surface ;
- e. le stationnement des caravanes isolées sous réserve des dispositions de l'article 2, le camping en dehors des terrains aménagés et l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs et de caravanes dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Il est rappelé également que certaines occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou limitées au regard des dispositions des autres chapitres du présent règlement.

Article 2 URD : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-dessous énoncées dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

2.1 Les constructions à destination commerciale, dès lors que leur surface de vente par unité commerciale est au plus égale au plafond indiqué dans le plan des polarités commerciales quand elles sont situées dans un périmètre de polarité commerciale. En-dehors de ces périmètres, le plafond est fixé à 300 m² par unité commerciale. Les limitations résultant des plafonds ci-dessus ne sont pas applicables :

- a. aux commerces liés aux deux roues et à l'automobile (tels que vente de véhicules, concession automobile, station de distribution de carburant) ;
- b. à l'extension des commerces, en une ou plusieurs tranches, dans la limite de 30% de la surface de vente existante à la date d'approbation du PLU.

2.2 La façade sur voie des rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme :

- **linéaire « artisanal et commercial »** : doit être obligatoirement affectée à des activités commerciales ou artisanales ou cafés ou restaurants ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif ; sont interdits les bureaux et services.
- **linéaire « toutes activités »** : doit être obligatoirement affectée à des commerces, bureaux ou services, activités artisanales ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

Ces dispositions concernent la façade sur voie des rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire ; toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage... .

- 2.3** Les constructions, travaux, ouvrages à destination d'activités artisanales et industrielles, dès lors qu'elles sont compatibles avec le milieu environnant .
- 2.4** Les installations de caravanes dès lors qu'elles sont liées :
- soit à une aire d'accueil des gens du voyage ;
 - soit à une manifestation temporaire (ex. : marché, foire, etc.).
- 2.5** Le stationnement des caravanes isolées lorsqu'il correspond à une opération de relogement de gens du voyage sous maîtrise d'ouvrage de la commune ou d'un opérateur social.
- 2.6** Sur les terrains urbains cultivés, inscrits aux documents graphiques : seuls sont admis les travaux, ouvrages ou installations et les constructions légères, destinées à leur gestion ou leur mise en valeur.
- 2.7** Les constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transports en commun), voirie et stationnement, dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage.
- 2.8** Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation sont délimités aux documents graphiques, les constructions en superstructure ne sont autorisées qu'à l'intérieur de ces polygones. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées, dès lors qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter leur emprise au sol existante de plus de 5 %. Ces dispositions ne s'appliquent ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transports en commun), voirie et stationnement.

Il est rappelé également que certaines occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des conditions particulières au regard des dispositions des autres chapitres du présent règlement.

Article 3 URD : Accès et voirie

Il convient de se référer aux dispositions du chapitre 2 du présent règlement.

Article 4 URD : Desserte par les réseaux

Il convient de se référer aux dispositions du chapitre 2 du présent règlement.

Article 5 URD : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 URD : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Le terme « limite de référence » désigne les limites :

- a. des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ;
- b. des places ;
- c. des emplacements réservés destinés à la création, à l'élargissement ou à l'extension des dites voies et places ;
- d. des marges de recul, dès lors qu'elles sont inscrites dans les documents graphiques.

Toutefois ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition les servitudes de passage et les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

- a. les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;
- b. les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
- c. les clôtures ;

6.1 Règle générale

Les constructions doivent s'implanter soit en limite de référence, soit en retrait de celle-ci.

6.2 Dispositions particulières

6.2.1 Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées

- a. aux constructions implantées le long d'un linéaire « toutes activités » ou « artisanal et commercial » ou faisant l'objet d'une prescription d'implantation en ordre continu aux documents graphiques ;
- b. pour permettre à tout ou partie de la construction projetée de venir s'implanter dans l'alignement d'une construction existante, implantée sur un terrain contigu ;
- c. à l'occasion des constructions nouvelles, sous forme de pans coupés aux angles des voies, pour permettre une meilleure visibilité ;
- d. pour permettre à tout ou partie de la construction projetée de venir s'implanter contre le mur pignon d'une construction existante, implantée en limite séparative latérale ;
- e. dans le cas d'un terrain desservi par au moins deux voies sur deux côtés opposés, si les dimensions du terrain sont telles que l'application des autres articles oblige à ne construire que le long d'une seule voie ;
- f. pour les travaux d'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- g. pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
- h. pour préserver un débouché piétonnier ou un débouché de voirie repéré aux documents graphiques ;
- i. pour préserver un espace boisé classé, un boisement ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions ;
- j. pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

6.2.2 Le traitement des retraits par rapport à la voie

Lorsqu'une construction peut s'implanter en retrait en application du présent règlement, aucune partie du sous-sol de cette construction dépassant du sol naturel (notamment les gaines de ventilation) n'est autorisée dans la bande de retrait. En cas d'espace boisé classé, de boisement ou d'arbre isolé, aucune construction, y compris enterrée, n'est autorisée dans la bande du retrait, sauf en cas d'impossibilité manifeste.

6.2.3 Les vitrines et terrasses commerciales

Les dispositions de cet article peuvent ne pas être appliquées pour les vitrines et terrasses des commerces, sous réserve des règles liées à la domanialité publique, à la sécurité, aux réseaux divers et à l'aspect des constructions (voir article 11 et le cas échéant règlement de la ZPPAUP).

6.2.4 Les polygones d'implantation

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions implantées à l'intérieur des polygones d'implantation repérés graphiquement. Dès lors que figurent, dans une zone ou un secteur de zone, des polygones d'implantation, les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement. Cette disposition ne s'applique ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial, et de transport en commun), voirie et stationnement.

6.2.5 Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

6.2.6 Les espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées doivent être implantées au-delà de ces espaces.

Article 7 URD : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

- a. les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;
- b. les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
- c. les ouvrages ou terrasses extérieurs dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 0,60 mètre (1,20 mètre s'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol dans les conditions visées à l'article 12 du règlement de la zone concernée) ;
- d. les clôtures.

7.1 Règle générale

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait de celle-ci.

7.2 Dispositions particulières

7.2.1 Des retraits de construction peuvent être imposés :

- a. pour préserver un débouché piétonnier ou un débouché de voirie repéré aux documents graphiques ;
- b. pour préserver un espace boisé ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions.

7.2.2 Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- a. lorsqu'une servitude d'utilité publique ou une servitude privée ne permet pas une implantation en limite séparative ou lorsqu'une servitude de cour commune est établie en application de l'article L.451-1 du Code de l'urbanisme ;
- b. pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
- c. pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

7.2.3 Les polygones d'implantation

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions implantées à l'intérieur des polygones d'implantation repérés graphiquement. Dès lors que figurent, dans une zone ou un secteur de zone, des polygones d'implantation, les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement. Cette disposition ne s'applique ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transport en commun), voirie et stationnement.

7.2.4 Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

7.2.5 Les espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) doivent être implantées au-delà de ces espaces.

Article 8 URD : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

- a. Les parties de construction constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;
- b. Les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
- c. Les ouvrages ou terrasses extérieurs dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 0,60 mètre (1,20 mètre s'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol dans les conditions visées à l'article 12 du règlement de la zone concernée) ;
- d. Les clôtures.

8.1 Règle générale

La distance séparant deux constructions non accolées doit être au moins égale en tout point à la moitié de la hauteur totale de la façade de la construction projetée en ce point, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

Toutefois, la distance séparant deux constructions non accolées, implantées le long d'une même voie ou limite de référence, doit être en tout point au moins égale au tiers de la hauteur totale de la façade de la construction projetée en ce point, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

8.2 Dispositions particulières

8.2.1 Des prospectifs supérieurs peuvent être imposés pour préserver un espace boisé ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions.

8.2.2 Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées

- a. Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
- b. Pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

8.2.3 Les polygones d'implantation

Dès lors que figurent, dans une zone ou un secteur de zone, des polygones d'implantation, les constructions en superstructure doivent être implantées à l'intérieur de l'emprise définie graphiquement, dans le respect de la règle définie au 8.1. Cette disposition ne s'applique ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transport en commun), voirie et stationnement.

8.2.4 Les lignes d'implantation

Dès lors qu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties non enterrées des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

8.2.5 Les espaces non aedificandi

Dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) doivent être implantées au-delà de ces espaces.

Article 9 URD : Emprise au sol

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol :

- a. les ouvrages extérieurs et les terrasses inférieurs à 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel (1,20 mètre lorsqu'il s'agit de dalles de couverture de parking en sous-sol dans les conditions visées à l'article 12 du règlement de la zone concernée). Ces hauteurs correspondent au niveau fini sur dalle, non compris la terre végétale et les clôtures ;
- b. les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade.
- c. les couvertures des rampes d'accès des parkings lorsque celles-ci ne sont pas incluses dans le bâtiment ;

9.1 Règle générale

En l'absence d'indication graphique, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

9.2 Dispositions particulières

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions implantées à l'intérieur des polygones d'implantation, repérés graphiquement.

Dans les zones ou secteurs de zones pour lesquels des polygones d'implantation sont délimités aux documents graphiques, les constructions en superstructure ne sont autorisées qu'à l'intérieur de ces polygones.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées, dès lors qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter de plus de 5 % leur emprise au sol existant à la date d'approbation du PLU.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux clôtures ni aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, fluvial et de transport en commun), voirie et stationnement.

Article 10 URD : Hauteur maximum des constructions

10.1 Hauteur maximale de façade

10.1.1 Prescription de la hauteur maximale des façades

La hauteur maximale des façades des constructions est la hauteur d'îlot indiquée dans les documents graphiques. Toutefois, si une hauteur sur voie est indiquée dans les documents graphiques, elle s'applique à toute façade (ou portion de façade) d'une construction implantée dans une bande de 20 mètres calculée à partir de la limite de référence.

Dans le cas d'une reconstruction après une démolition volontaire d'une construction dont la hauteur est supérieure à celle autorisée dans la zone, la hauteur de la nouvelle construction peut être au plus égale à celle de la construction démolie.

En cas d'accolement d'une construction nouvelle à une construction existante dont la hauteur est supérieure à celle autorisée dans la zone, la hauteur de la construction nouvelle peut être au plus égale à celle de la construction existante.

• Dispositions particulières en présence d'un polygone d'implantation :

Dès lors qu'une valeur chiffrée est inscrite à l'intérieur de l'emprise d'un polygone d'implantation, la hauteur maximale de façade des constructions est déterminée par cette valeur et se substitue aux hauteurs sur voie et d'îlot édictées dans les alinéas précédents.

10.1.2 Modalités de calcul de la hauteur de façade

10.1.2.1 Pour les constructions implantées à une distance inférieure ou égale à 3 mètres de la limite de référence

La hauteur maximale des façades est la différence d'altitude mesurée verticalement entre leur point le plus haut et le niveau altimétrique de la limite de référence.

Toutefois, dans le cas d'une construction implantée sur un terrain en pente, la façade prise en compte pour le calcul de la hauteur est celle donnant sur la limite de référence.

10.1.2.2 Pour les constructions implantées à une distance supérieure à 3 mètres de la limite de référence

La hauteur maximale des façades est la différence d'altitude, mesurée verticalement entre leur point le plus haut et le sol naturel avant travaux.

Dans tous les cas :

- a. les éléments suivants ne sont pas pris en compte :
 - les pignons dès lors qu'ils ne sont pas édifiés le long des voies visées à l'article 6 ;
 - les parties de construction situées dans le couronnement (visé ci-après) dès lors qu'elles se situent au minimum en retrait de 1,50 mètre par rapport au nu général de la façade ;
 - les cheminées, garde-corps ajourés, et ouvrages d'architecture décoratifs (jacobines, lucarnes, pergolas, etc.).
- b. afin d'éviter des difficultés d'application de la règle, lorsque le terrain concerné est en pente, la façade des constructions est divisée en sections n'excédant pas 20 mètres de longueur, et la hauteur est mesurée seulement au milieu de chacune de ces sections.

10.1.3 Dispositions particulières pour des motifs d'insertion dans l'environnement

Une hauteur inférieure ou supérieure aux prescriptions définies ci-dessus peut être imposée à tout ou partie de la construction, dans la limite de plus ou moins 3 mètres :

- pour mettre en harmonie la construction avec la hauteur des constructions contiguës ;
- en vue d'améliorer l'insertion paysagère du projet dans son environnement bâti ;
- dans le cas de constructions implantées le long des voies et places publiques sur un terrain situé en dénivelé par rapport à la voie ;
- dans le cas de constructions nécessitant des hauteurs de niveaux plus importantes (faux plafonds et autres équipements techniques), dès lors que le nombre de niveaux fixé ci-après est inchangé ;
- dans le cas de travaux sur des constructions existantes ayant des hauteurs de niveaux plus importantes.

10.2 Les niveaux

10.2.1 Rez-de-chaussée

La hauteur du rez-de-chaussée des locaux d'activités de toute nature ne peut être inférieure à 3,50 mètres, lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles.

Il peut être imposé que la hauteur des rez-de-chaussée soit augmentée pour se mettre en harmonie avec la façade des constructions contiguës.

Le rez-de-chaussée est constitué par le 1^{er} niveau d'une construction dont le plancher dépasse en tout ou partie une hauteur de plus de 1,20 mètre du sol naturel. Toutefois, le rez-de-chaussée d'une construction affectée par un linéaire toutes activités ou artisanal et commercial doit être directement accessible depuis la rue et sur la totalité de la surface occupée par l'activité économique.

En outre, pour les terrains situés en contrebas de la limite de référence, les parties de construction situées au-dessous du niveau de rez-de-chaussée peuvent être affectées à des destinations autorisées dans la zone, dès lors qu'elles n'occupent pas plus de deux niveaux.

10.2.2 Nombre maximum de niveaux inclus dans la hauteur de façade

Le nombre maximum de niveaux de la construction est déterminé selon le tableau ci-après :

Hauteur de façade autorisée (en mètres)	Nombre de niveaux
7,00 à 10	3
10,01 à 13	4
13,01 à 16	5
16,01 à 20,50	6
20,51 à 22	7
22, 01 à 25	8
à partir de 25 mètres	un niveau supplémentaire par tranche de 3 mètres

Ne sont pas pris en compte dans le calcul ci-dessus :

- a. les sous-sols dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 1,20 mètre (plancher supérieur compris). Cette hauteur de 1,20 mètre peut être dépassée pour les terrains dont la pente est supérieure à 5 % afin d'adapter la construction au terrain et de limiter les mouvements de terre.
- b. le couronnement de la construction tel que défini ci-dessous.

10.2.3 Couronnement de la construction

Outre les niveaux définis précédemment, le couronnement de l'édifice doit faire l'objet d'un traitement de qualité conformément aux dispositions de l'article 11.

Ce couronnement peut comporter un volume habitable, dans les limites suivantes :

- a. la surface hors œuvre nette de ce volume ne doit pas excéder un tiers de la SHON moyenne des étages (rez-de-chaussée non compris) ;
- b. ce volume de couronnement ne peut comporter plus d'un niveau habitable. Les faces verticales extérieures de ce niveau ne peuvent excéder 3 mètres de hauteur (pignons non compris) dans le cas où le couronnement est surmonté d'une charpente, 4 mètres dans le cas d'une toiture terrasse ;
- c. les parties de construction situées dans le couronnement doivent être au minimum en retrait de 1,50 mètre par rapport au nu général de la façade ;
- d. la SHON du niveau de couronnement peut être cumulée avec la SHON du dernier niveau (soit 133 % de la SHON moyenne des étages, rez-de-chaussée non compris), et répartie différemment, à condition que ces deux niveaux soient en retrait au minimum de 1,50 mètre par rapport au nu général de la façade.

Article 11 URD : Aspect extérieur

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

Dans cet objectif, la demande de permis de construire doit s'appuyer sur un volet paysager complet, comportant notamment la description du paysage existant et exposant et justifiant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès, de ses abords (article R.421-2 du code de l'urbanisme).

Les bâtiments publics exceptionnels ayant le caractère de monuments pour la ville (exemple : édifices culturels, etc.) peuvent ne pas être soumis aux dispositions ci-après de l'article 11.

Au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme, certains secteurs de la zone font l'objet d'une orientation d'aménagement intitulée « périmètre d'intérêt patrimonial ».

Un permis de démolir est requis préalablement à la démolition d'un élément bâti inclus dans ce périmètre (en application notamment des articles L.430.2 et R.430-9 du Code de l'urbanisme).

Au sein de ces périmètres, les projets doivent prendre en compte les caractéristiques du quartier afin de s'inscrire dans son histoire, en harmonie avec les constructions existantes. Il convient de se référer aux orientations d'aménagement par quartier ou par secteur du présent PLU.

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

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

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

11.1 Dispositions relatives aux façades

La conception du rez-de-chaussée doit mettre en valeur les halls d'entrée, limiter l'impact des accès de service, et faire en sorte que tous les percements soient composés avec l'ensemble de la façade.

Un seul accès de véhicules par façade est autorisé. Lorsqu'ils se situent dans la construction, les accès de garages doivent être dans l'alignement du nu général du soubassement. Les soubassements des constructions donnant sur rue doivent être conçus avec des matériaux répondant particulièrement aux qualités de durabilité, de solidité et d'entretien.

Pour favoriser l'animation de la rue, les vitrines des commerces ne doivent pas comporter de système de fermeture opaque.

Il peut être exigé que les constructions permettent au moins une vue ou transparence visuelle sur les cœurs d'îlots arborés, notamment au niveau des halls d'entrée d'immeuble.

Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

11.2 Dispositions relatives aux ouvrages en saillie

11.2.1 Saillies horizontales en façade sur voie

Les dispositions suivantes sur les saillies en façade sur voie s'appliquent outre les dispositions plus restrictives pouvant figurer au règlement de voirie communautaire. Elles concernent les façades édifiées le long des limites de référence visées à l'article 6.

D'une façon générale, tout débord de façade en saillie sur le domaine public ne peut être situé en-dessous de 4,30 mètres de hauteur (à l'exception des vitrines et terrasses des commerces en rez-de-chaussée et des éléments décoratifs dont la saillie est inférieure à 16 centimètres de profondeur).

Dans tous les cas, indépendamment des dispositions ci-après, la répartition des saillies, leur regroupement ou leur limitation peut être imposé si le caractère des constructions avoisinantes le justifie, y compris les vitrines et terrasses des commerces en rez-de-chaussée.

a. Volumes habitables en encorbellement :

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

b. Balcons et surfaces extérieures non closes :

Afin de préserver la perception de front bâti, il peut être exigé que les balcons ou terrasses comportent des garde-corps fins et ajourés.

Le porte-à-faux des balcons et des surfaces extérieures non closes est limité à :

- 0,60 mètre si la largeur de la rue est inférieure ou égale à 12 mètres ;
- 0,80 mètre si la largeur de la rue est supérieure à 12 mètres.

Dans les pans coupés situés aux angles de rue, le porte-à-faux maximum autorisé est celui correspondant à la rue la plus large.

11.2.2 Saillies horizontales des autres façades

Les saillies horizontales des volumes habitables par rapport aux autres façades, concernant les bâtiments implantés le long des voies, doivent s'inscrire dans la bande constructible. Cette réserve ne s'applique pas aux balcons.

11.3 Dispositions relatives à la toiture

La conception de la toiture selon la forme dominante dans l'environnement peut être imposée. Les locaux et installations techniques doivent impérativement être couverts. Ils sont soit compris dans le volume de couronnement, soit en l'absence de volume du couronnement en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu général de la façade, et intégrés dans le traitement architectural de cette toiture. Les ouvrages d'architecture décoratifs (jacobines, lucarnes, pergolas, etc.) et les baies de toiture peuvent être limités ou interdits au regard du caractère des toitures du quartier.

Dans le cas où la toiture d'une construction nouvelle comporte une charpente, celle-ci doit s'inscrire dans un gabarit n'excédant pas 40 % de pente. Toute pente supérieure ne pourra être accordée que si elle se justifie par le caractère d'une construction contiguë (exemple : combles à la Mansart). Au-delà du gabarit défini ci-dessus, peuvent être autorisés des ouvrages d'architecture décoratifs (jacobines, lucarnes) si le caractère des constructions avoisinantes le justifie.

En présence de toitures terrasses, celles-ci doivent être recouvertes par des matériaux de finition. Il peut être exigé que la nature et la couleur de ces matériaux s'harmonisent avec les toitures environnantes. Les étanchéités ne doivent pas être visibles. Les traitements de surface bruts en asphalte sont prohibés.

11.4 Dispositions relatives aux clôtures et serrurerie

Lorsque des constructions neuves donnant en façade sur rue s'implantent en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit être réalisée dans le souci d'assurer le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public. En outre, les matériaux doivent conserver une tenue correcte dans le temps.

Par leur aspect, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les constructions avoisinantes.

Les clôtures implantées le long de la limite de référence doivent être constituées :

- a. d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre ;
- b. pour respecter une harmonie d'ensemble avec les clôtures avoisinantes, pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante, une clôture d'une hauteur différente ou d'une nature différente peut être autorisée ou imposée.

Les clôtures implantées le long des limites séparatives doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.

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

Le long des voies constituant des belvédères, les clôtures doivent assurer une transparence pérenne afin de maintenir les vues panoramiques sur la ville.

Les différentes parties en serrurerie (clôtures, balcons, garde-corps) doivent être conçues dans un souci de cohérence.

11.5 Les ouvrages de télécommunication

Les ouvrages techniques de télécommunication doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité afin de s'intégrer au mieux à l'environnement.

Article 12 URD : Stationnement

12.1 Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des destinations ou affectations respectives. En fin de calcul, lorsque le nombre de places de stationnement a :

- a. une partie décimale inférieure ou égale à 0,5, il est arrondi au chiffre inférieur ;
- b. une partie décimale supérieure à 0,5, il est arrondi au chiffre supérieur.

En cas de parkings mécanisés, chaque emplacement en superposition ou juxtaposition est comptabilisé comme un emplacement indépendant, avec un accès direct.

12.2 Nombre de places de stationnement requises

Lors de changements de destination ou de constructions nouvelles en lieu et place d'un parc de stationnement privé existant, il est exigé, outre la réalisation de places de stationnement liées à ces nouvelles affectations (application des normes « constructions nouvelles »), la réalisation d'une place de stationnement pour 50 m² de surface hors œuvre brute précédemment utilisée en parc de stationnement.

12.2.1 Pour les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes

12.2.1.1 Pour les constructions à destination d'habitation

Il est exigé :

- une place pour 75 m² de surface hors œuvre nette avec au minimum un emplacement indépendant par logement ;

Toutefois, pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat, seule la norme d'une place par logement est imposée.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- a. aux extensions des constructions d'habitation qui n'ont pas pour effet la création de logements supplémentaires ;

- b. aux extensions des immeubles de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat jusqu'à une augmentation de 50% de la SHON existant avant le début des travaux.

12.2.1.2 Pour les constructions à destination industrielle, artisanale ou d'entrepôts et de services

Il est exigé au minimum une place pour 100 m² de surface hors œuvre nette.

Cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités existantes.

12.2.1.3 Pour les constructions à destination de bureaux

Le nombre minimum ou maximum de places de stationnement exigé est prescrit par le document graphique intitulé « stationnement bureaux périmètre d'influence lignes fortes transport collectif » ;

12.2.1.4 Pour les constructions à destination de commerce

Les dispositions suivantes s'appliquent à chaque unité commerciale ou à chaque service, et sans pouvoir excéder les limites édictées par l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

Il est exigé une place pour 75 m² de surface de vente, avec au minimum une place par commerce. Au-delà de 300 m², il est exigé une place par tranche de 30 m² supplémentaire.

12.2.1.5 Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, les résidences étudiantes, les foyers de jeunes et de travailleurs

Il est exigé au moins une place de stationnement pour 75 m² de la surface hors œuvre nette avec un minimum d'une place pour trois chambres.

12.2.1.6 Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et autres cas non prévus ci-dessus

Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

12.2.2 Pour les changements de destination

12.2.2.1 Règle générale

Le nombre d'emplacements exigible est obtenu en déduisant le nombre d'emplacements liés au précédent mode d'occupation (qu'ils aient été ou non réalisés) du nombre résultant de la nouvelle destination.

12.2.2.2 Dispositions particulières

Pour les habitations créées par changement de destination :

- a. si les travaux n'ont pas pour effet la création de plus de 2 logements, aucune place de stationnement n'est exigée ;
- b. si les travaux ont pour effet la création de plus de 2 logements, il est fait application de la règle posée au 12.2.1.1 pour la totalité des logements créés.

12.3 Modalités de réalisation des aires de stationnement

Le stationnement doit être réalisé en sous-sol, sauf en cas d'impossibilité technique.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas :

- a. aux aires de livraison et d'enlèvement des marchandises ;
- b. aux garages en silo ;
- c. aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Il peut être autorisé, pour les constructions à destination de commerce dont la surface de vente est supérieure à 300 m², et pour celles à destination d'artisanat, d'industrie ou d'entrepôts, que la partie de terrain non affecté à des constructions ou aux espaces verts exigés à l'article 13, soit utilisée pour le stationnement.

La création d'emplacements de stationnements sous forme de boxes en surface est interdite.

Il peut être autorisé que la dalle de couverture d'un niveau de stationnement dépasse, du sol avant travaux, de 1,20 mètre au plus (correspondant au niveau fini sur dalle, non compris la terre végétale) :

- a. soit lorsque le projet comporte plusieurs niveaux superposés de stationnement en sous-sol ;
- b. soit lorsque le projet ne comporte qu'un seul niveau de stationnement en sous-sol, pour des motifs de protection archéologique ;
- c. soit lorsqu'il s'agit d'un parking mécanisé.

Ponctuellement, afin de prendre en compte les contraintes liées à une pente excédant 5 %, la dalle de couverture d'un niveau de stationnement peut dépasser du sol avant travaux de plus de 1,20 mètre (correspondant au niveau fini sur dalle, non compris la terre végétale).

Cette dalle de couverture doit alors être traitée en espace vert (sous réserve des dispositions relatives au traitement des retraits par rapport à la voie prévues à l'article 6).

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même pour des raisons techniques (nature du sous-sol, etc.) aux obligations posées par le présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (rayon de moins de 300 mètres) :

- a. soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- b. soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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 visées aux alinéas précédents, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue aux alinéas précédents, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par délibération du Conseil communautaire en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

12.4 Dispositions relatives aux livraisons et enlèvements de marchandises

Pour les constructions nouvelles à destination artisanale, commerciale, industrielle et d'entrepôts, le pétitionnaire doit prendre en compte l'impact des livraisons et des enlèvements de marchandises sur le domaine public, notamment en matière d'écoulement du trafic sur la voirie.

Si cela est nécessaire, des mesures doivent être prévues pour limiter ces nuisances (ex : réalisation d'aires de stationnement par le pétitionnaire sur un espace privé, etc.).

12.5 Dispositions relatives aux deux roues

Au moins un local ou emplacement couvert affecté aux deux roues et spécialement aménagé à cet effet doit être prévu :

- a. pour les constructions nouvelles de bureaux et équipements recevant du public de plus de 500 m² de SHON ;
- b. pour les constructions nouvelles d'habitation dont la hauteur excède R+2+combles. La surface totale de cet ou ces emplacement(s) ne peut alors être inférieure à 1% de la SHON des constructions projetées.

Ce local ou cet emplacement est :

- a. situé de manière préférentielle en rez-de-chaussée de la construction, ou à défaut en 1^{er} niveau de sous-sol ;
- b. en cas de localisation en 1^{er} niveau de sous-sol, situé dans le volume imparti au stationnement des véhicules ;
- c. clos et ce, dans la mesure du possible, par des dispositifs ajourés ;
- d. accessible facilement depuis la voie publique et, dans la mesure du possible, directement.

Article 13 URD : Espaces libres et plantations

30% de la surface totale du terrain doivent être aménagés en espaces verts.

En outre, la moitié au moins des espaces verts exigés doivent être réalisés :

- a. en pleine terre,
- b. la localisation de ceux-ci doit permettre l'implantation et le développement d'arbres à haute tige,
- c. d'un seul tenant. Toutefois, les espaces verts en pleine terre situés dans la bande de retrait par rapport à la voie peuvent être pris en compte pour le calcul ci-dessus dès lors qu'ils s'insèrent dans une composition paysagère cohérente et de qualité.

Ne sont pas pris en compte les espaces verts situés dans l'emprise au sol des constructions. Dans la mesure du possible, l'espace vert est localisé en cœur d'îlot ou dans la bande de retrait des constructions par rapport à la voie.

Les dispositions précédentes de cet article ne sont pas applicables :

- a. dans le cas de terrains faisant l'objet d'un polygone d'implantation, délimité aux documents graphiques ;
- b. aux extensions d'activités industrielles, artisanales ou commerciales ;
- c. aux équipements publics ou d'intérêt collectif .

Toutefois, la partie de terrain non utilisée par les constructions, circulations, stationnement, doit être aménagée en espaces verts ou aires de jeux.

Lorsque des espaces verts sont réalisés sur dalle, ceux-ci doivent disposer au minimum de 0,40 mètre de hauteur de terre végétale (0,60 mètre s'ils comportent des arbustes).

Sur les aires de stationnement en surface, il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement.

Toute surface restant en pleine terre est plantée d'arbres à haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 40 m².

Les boisements doivent faire l'objet d'une composition paysagère

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou le bassin d'infiltration) et conçus dans le respect des dispositions de l'article 4, sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement, doivent :

- a. faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- b. être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts, de détente, de jeux...).

Les marges de recul et retraits des constructions par rapport à la voie doivent faire l'objet d'un traitement paysager cohérent sur l'ensemble du tènement et en harmonie avec le paysage de la rue.

Article 14 URD : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.