


ZONE URM



LYON – VILLEURBANNE
RÈGLES PARTICULIÈRES À LA ZONE URM

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 URM :
Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a. les affouillements ou exhaussements des sols, les dépôts et stockages de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement dans la zone ;
- b. les aires de stockage en plein air ou les aires de démolition des véhicules usagés ;
- c. les stationnements sous forme de boxes en surface ;
- d. 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 URM :
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 de vente. 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 Les constructions, travaux, ouvrages à destination d'activités artisanales et industrielles, dès lors qu'elles sont compatibles avec le milieu environnant.
- 2.3 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... .
- 2.4 La création de surfaces nouvelles de bureaux inférieures à 5 000 m² de SHON (non compris les surfaces de bureaux existant à la date d'approbation du PLU). Cette limitation n'est pas applicable le long des axes repérés dans les documents graphiques comme « axes tertiaires ».

- 2.5** Les changements de destination des constructions existantes ou des parties de construction existantes, situées au-delà de la bande constructible principale, dans la limite de la SHON existante à la date d'approbation du PLU, à la triple condition que :
- a. l'état et la structure de la construction permettent ce changement de destination ;
 - b. l'emprise au sol des constructions sur le tènement n'excède pas 70% ;
 - c. les règles posées par les articles 1, 2, 3, 4, 11, 12 et 13 du règlement soient respectées.
- 2.6** Les garages en rez-de-chaussée réalisés dans des constructions existantes à condition :
- a. d'une part de comporter au moins quatre emplacements indépendants et un seul accès direct sur la voie publique ;
 - b. d'autre part de ne pas être affectés par un linéaire « toutes activités » ou un linéaire « artisanal et commercial » repéré aux documents graphiques.
- 2.7** 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.).
- 2.8** 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.
- 2.9** Sur les terrains urbains cultivés, inscrits aux documents graphiques : seuls sont admis les travaux, ouvrages ou installations et les constructions légères, destinés à leur gestion ou leur mise en valeur.
- 2.10** 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.
- 2.11** 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 URM : Accès et voirie

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

Article 4 URM : Desserte par les réseaux

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

Article 5 URM : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Le terme « limite de référence » utilisé dans le présent règlement désigne les limites :

- a. des voies publiques ouvertes à la circulation générale ;

- b. des places ;
- c. des emplacements réservés nécessaires à l'aménagement, à l'élargissement ou à l'extension desdites voies et places ;
- d. des voies privées ouvertes à la circulation générale, dès lors qu'elles existent à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ;
- e. des voies privées aménagées à compter de la date d'approbation du plan local d'urbanisme, dès lors que leur emprise (circulation spécialisée incluse) est égale ou supérieure à 5 mètres et qu'elles sont réalisées dans le respect des conditions cumulatives ci après :
 - en application d'une prescription graphique « débouché de voirie » inscrite aux documents graphiques ou d'une intention de voirie inscrite dans les orientations d'aménagement du quartier ou du secteur considéré ;
 - à l'occasion d'une opération d'aménagement ou de construction d'ensemble comportant au moins 30 logements.
- f. des marges de recul dès lors qu'elles sont inscrites aux 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 règles de constructibilité s'organisent différemment selon que les constructions se trouvent dans la bande constructible principale de 20 mètres (sous réserve notamment des dispositions de l'article 11 relatives aux césures et fractionnements) ou au-delà de celle-ci.

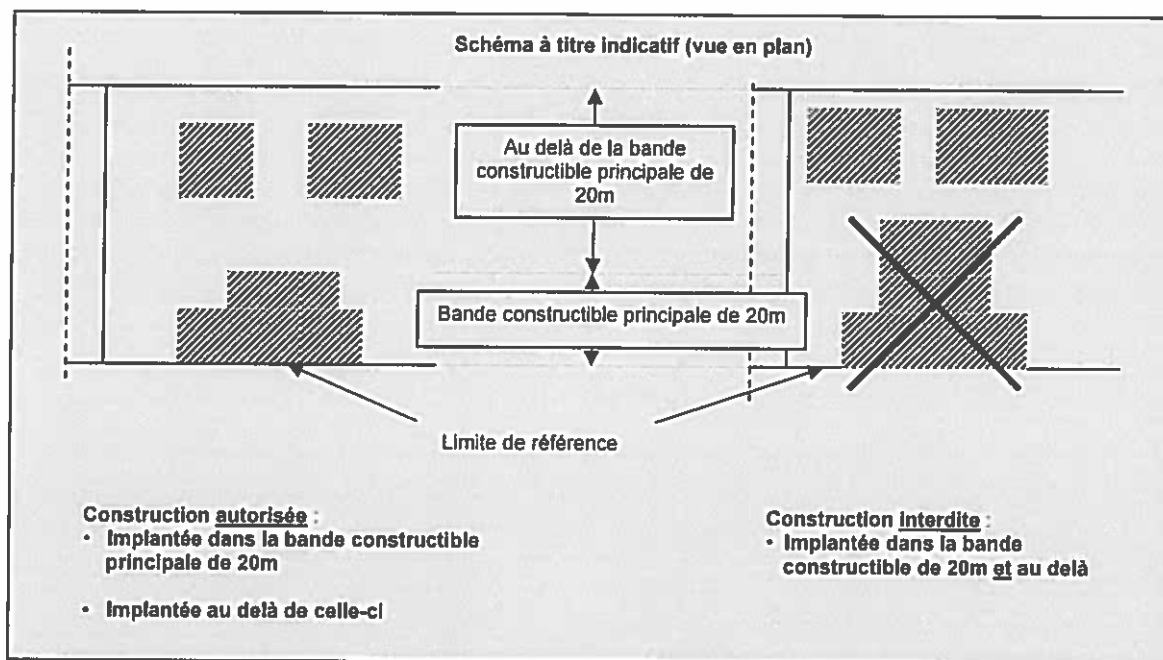
La bande constructible principale se mesure parallèlement à la limite de référence.

Les constructions doivent être implantées soit dans la bande constructible principale, soit au-delà de cette dernière.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas :

- a. à l'extension ou à la surélévation :
 - des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m² de SHON ;
 - des constructions à destination d'activités économiques existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de R+1+combles ;
 - des équipements publics ou d'intérêt collectif.
- b. aux saillies de balcons.

Dans ces deux cas, les parties de construction situées au-delà de la bande constructible principale doivent respecter les règles de prospect définies au 7.1.2.



Dans la bande constructible principale, les constructions doivent s'implanter :

- sur la limite de référence ;
- en retrait de cette limite, sans pouvoir excéder 5 mètres, dès lors qu'il s'agit de favoriser la qualité d'habitation des logements et de renforcer le caractère végétalisé et arboré marqué de la rue.

6.2 Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisés ou imposés :

- pour renforcer la continuité de l'alignement bâti avec les constructions voisines. Dans ce cas, la bande constructible principale est décalée d'autant de la valeur du retrait ;
- pour préserver un espace boisé classé, un boisement ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions.
Dans ce cas, la bande constructible principale est décalée d'autant de la valeur du retrait ;
- à l'occasion des constructions nouvelles, sous forme de pans coupés aux angles des voies, pour permettre une meilleure visibilité ;
- 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 ;
- 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 ;
- pour les travaux d'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- 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 ;
- 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.

6.2.1 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.

6.2.2 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).

6.2.3 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.

6.2.4 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.

6.2.5 Les espaces non aedificandi

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

Article 7 URM :

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 en ordre discontinu.

7.1.1 Dans la bande constructible principale

7.1.1.1 Tout point de la construction doit être éloignée de la limite séparative latérale d'une distance 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.

La construction doit être éloignée de la limite séparative opposée à l'alignement d'une distance en tout point au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la façade de la construction projetée en ce point, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

L'architecture de gradin engendré le cas échéant par les prospect doit s'intégrer à l'environnement bâti à l'échelle de la rue.

La partie de terrain correspondante à la distance du prospect ne peut contenir de rampe d'accès aux véhicules pour le stationnement en sous-sol, sauf en cas d'impossibilité manifeste notamment au regard de la configuration du terrain.

Les règles de prospect définies ci-dessus ne sont pas imposées par rapport aux limites séparatives latérales :

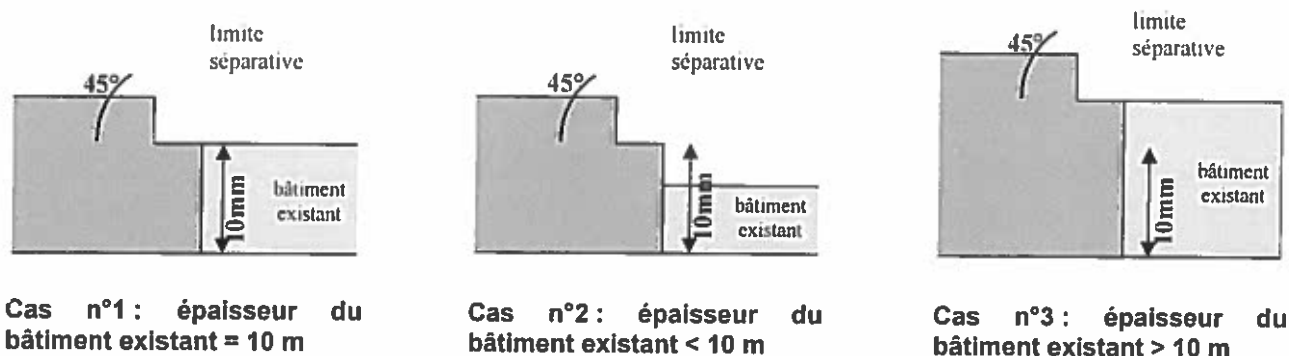
- a. lorsque figure aux documents graphiques une prescription de continuité obligatoire. Les constructions ou parties de constructions nouvelles édifiées dans la bande constructible principale doivent alors s'implanter en ordre continu ; toutefois dans les opérations d'ensemble, l'ordre continu des constructions peut être interrompu dès lors que ladite interruption autorise le débouché sur une voie publique ou privée de la desserte interne de l'opération ;
- b. pour renforcer l'encadrement urbain de l'espace public au niveau des angles de rue ou au droit des places publiques.

7.1.1.2 En présence d'un mur pignon en limite séparative

Il est possible de s'accoler au mur pignon d'une construction existante, implantée en limite séparative, sous réserve des règles visées aux articles 10 et 11, afin de favoriser une meilleure insertion de la construction nouvelle dans l'environnement bâti.

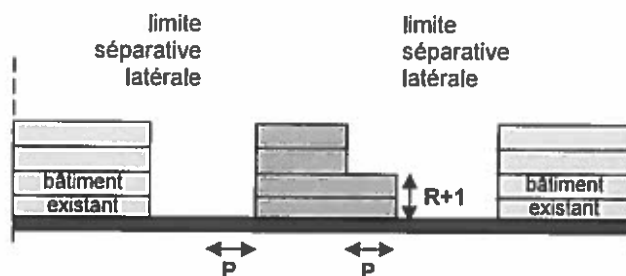
Dans ce cas, la construction nouvelle doit s'inscrire dans une enveloppe définie d'une part par l'épaisseur de la construction contiguë, sans pouvoir être inférieure à 10 mètres, d'autre part par un angle de 45°, établi selon les schémas ci-dessous.

Schéma à titre indicatif, vue en plan



7.1.1.3 Pour les terrains dont la longueur sur voie est inférieure à 18 mètres et en l'absence de mur pignon d'une construction existante implantée en limite séparative, les constructions peuvent s'implanter sur une limite latérale au plus, avec une hauteur ne dépassant pas R+1+combles, sur une distance équivalente au prospect applicable à cette limite.

Schéma à titre indicatif, vue en élévation



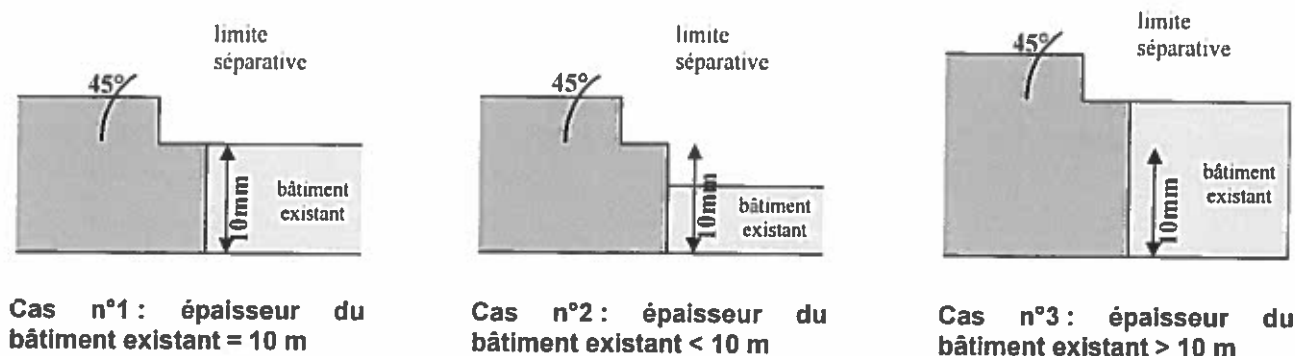
P = prospect ou distance équivalente au prospect

7.1.2 Au-delà de la bande constructible principale

- La construction doit être éloignée des limites séparatives d'une distance en tout point au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la façade de la construction projetée en ce point, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Toutefois,
 - a. il est possible de s'implanter en limite séparative pour les seules parties des constructions dont la hauteur en limite de propriété est inférieure ou égale à 3,50 mètres, ou 5 mètres s'il s'agit d'activités industrielles, artisanales ou commerciales, et situées dans une bande de 4 mètres à compter de la limite séparative. De plus, la longueur d'appui sur limite séparative de toutes les constructions de l'unité foncière ne doit pas excéder le tiers du périmètre du terrain ;
 - b. Il est possible de s'accoler au mur pignon d'une construction existante, implantée en limite séparative, sous réserve des règles visées aux articles 10 et 11, afin de favoriser une meilleure insertion de la construction nouvelle dans l'environnement bâti.

Dans ce cas, la construction nouvelle doit s'inscrire dans une enveloppe définie d'une part par l'épaisseur de la construction contiguë, sans pouvoir être inférieure à 10 mètres, d'autre part par un angle de 45°, établi selon les schémas ci-dessous.

Schéma à titre indicatif, vue en plan



7.2 Dispositions particulières applicables à la bande constructible principale et au-delà de celle-ci :

7.2.1 Des retraits peuvent être imposés aux constructions nouvelles :

- pour préserver un débouché piétonnier ou un débouché de voirie repéré aux documents graphiques ;
- pour préserver un espace boisé classé, un boisement ou un arbre isolé. Dans ce cas, le retrait s'applique également aux parties enterrées des constructions nouvelles.

7.2.2 Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- pour l'implantation des stationnements en sous-sol, dans les conditions fixées à l'article 12 ;
- pour l'implantation de constructions situées le long d'un espace vert public existant ou à créer.
- 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 ;
- 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 ;
- 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 URM :

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

En dehors des cas prévus à l'article 11, la distance séparant deux constructions non accolées doit être au moins égale en tout point à la hauteur totale de la façade de la construction la plus haute, minorée de 4 mètres, dans le cas de face large, et à la moitié de la hauteur totale de la façade de la construction la plus haute, dans le cas de face étroite ; en toute hypothèse la distance séparant deux constructions non accolées ne peut être inférieure à 8 mètres.

8.2 Dispositions particulières

8.2.1 Des prospects 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 URM :

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

9.2.1 Le CES ne s'applique pas :

- a. aux activités industrielles, artisanales et commerciales ;
- b. aux équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public.

9.2.2 Lors de changement de destination d'une construction existante, située au-delà de la bande constructible principale (sous réserve notamment des dispositions de l'article 2), l'emprise au sol des constructions sur le tènement ne doit pas excéder 70%.

9.2.3 Polygones d'implantation

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 URM : Hauteur maximale des constructions

10.1 Hauteur maximale de façade

10.1.1 Prescription de la hauteur maximale des façades

Les documents graphiques distinguent la hauteur sur voie et la hauteur d'îlot.

- La hauteur sur voie :

La hauteur sur voie est indiquée, dans les documents graphiques,

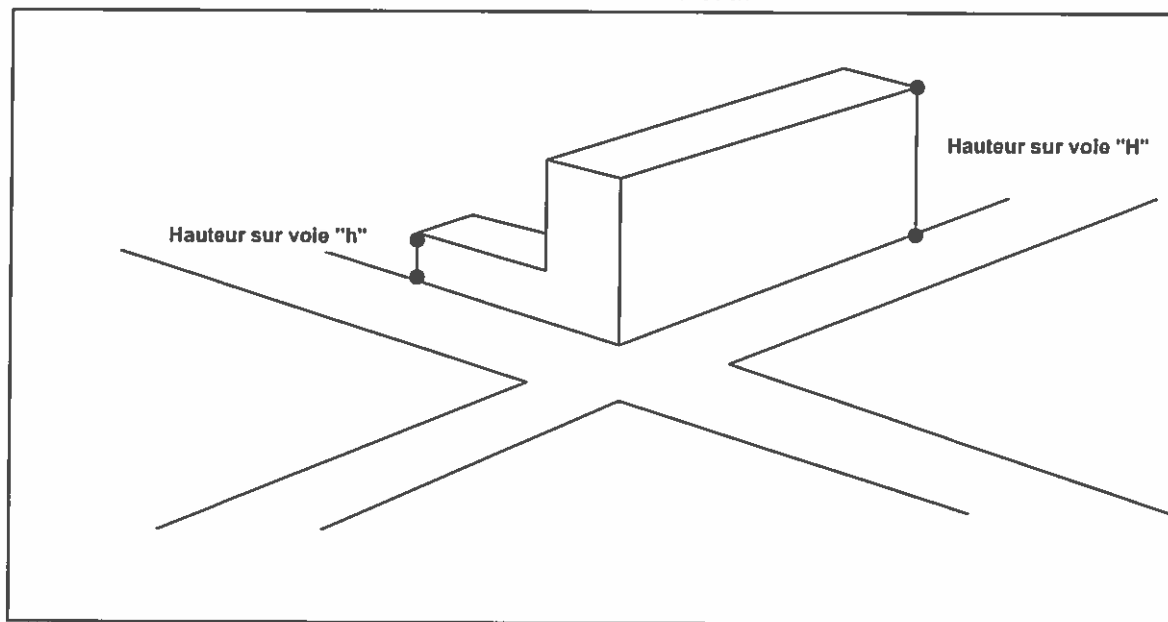
Elle s'applique à toute façade (ou portion de façade) d'une construction implantée dans la bande constructible principale.

A défaut d'indication graphique, elle est déterminée par rapport à la largeur de la voie concernée et selon le tableau ci-dessous, sans pouvoir excéder, dans ce cas, la hauteur d'îlot.

Largeur de voie	Hauteur sur voie (en mètres)
≤ 9	7
9,01 à 11	10
11,01 à 13	13
13,01 à 16	16
16,01 à 19	19
19,01 à 22	22
22,01 et plus	25

Lorsque la construction est édifiée à l'intersection de deux voies autorisant des hauteurs différentes, la hauteur sur voie la plus élevée peut être appliquée à l'autre voie sur une distance qui ne peut excéder l'épaisseur de la construction implantée le long de la voie autorisant la hauteur la plus importante :

Schéma à titre indicatif



Dans le cas où la disposition ci-dessus ne peut être appliquée en raison de la configuration des terrains, la distance pourra être majorée, sans toutefois excéder 20 mètres, de façon à améliorer l'articulation des volumes.

Lorsqu'un terrain, traversant un îlot, donne sur deux voies opposées distantes de moins de 40 mètres, chaque hauteur sur voie s'applique respectivement sur la moitié de la profondeur du terrain.

- **La hauteur d'îlot :**

La hauteur d'îlot est indiquée dans les documents graphiques à l'intérieur des îlots. Elle s'applique à toute façade (ou portion de façade) des constructions implantées en-dehors de la bande constructible principale, telle que définie à l'article 6.

Dans le cas de terrains d'une superficie inférieure à 4 000 m², la hauteur d'îlot des façades des constructions, est limitée à 7 mètres, quelle que soit la hauteur d'îlot indiquée graphiquement.

- **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.

10.1.2.3 Dans le secteur URMb

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 existante ou à créer au droit de ce point.

Pour les constructions implantées le long de la limite de référence ou sur un terrain situé en contrebas de celle-ci, la hauteur de façade est mesurée uniquement sur celle donnant sur ladite limite.

Toutefois, dès lors qu'un terrain en pente est longé sur deux de ses limites par deux limites de référence définies à l'article 6 du présent règlement, la hauteur maximale est mesurée uniquement sur la façade de la construction longeant celle de la limite de référence dont l'altitude est la plus élevée.

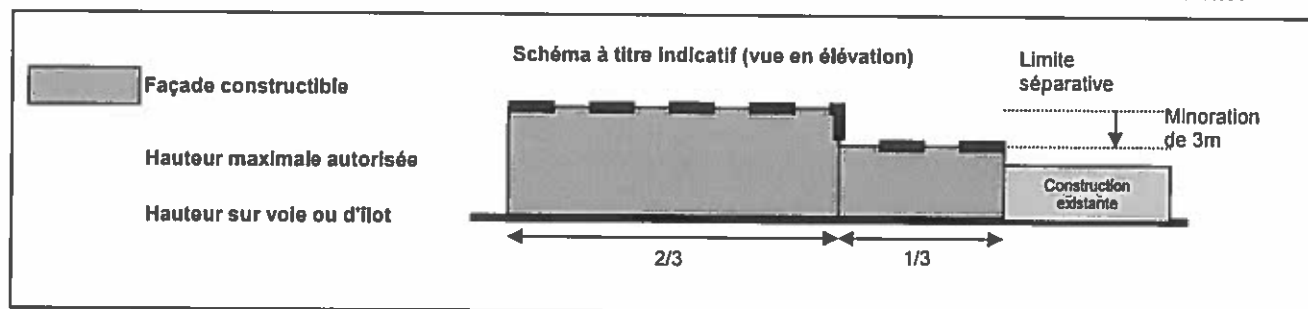
Dans tous les cas :

- 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 au paragraphe 10.2) dès lorsqu'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 la limite de référence ou le terrain concernés 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.

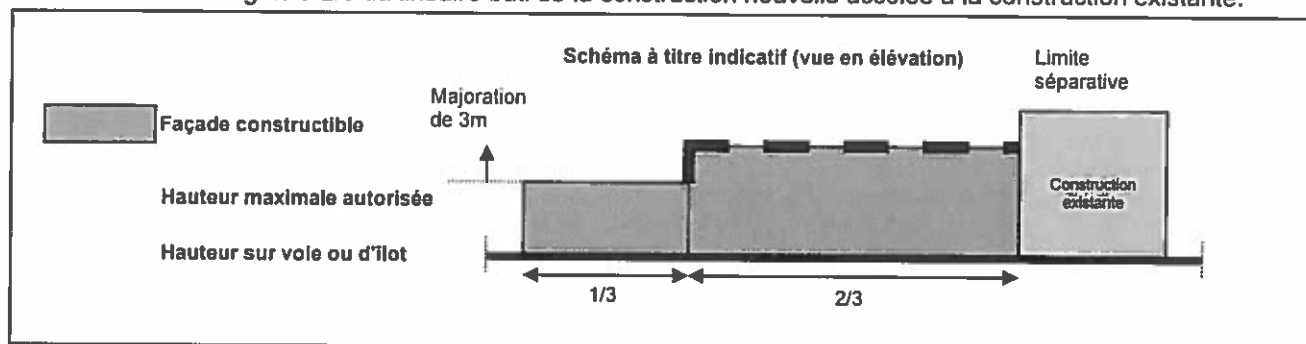
10.1.3 Dispositions particulières

10.1.3.1 Modulation de la hauteur pour des motifs d'insertion dans l'environnement

- a. 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 implantées sur les terrains contigus ;
 - en vue d'améliorer l'insertion paysagère du projet dans son environnement bâti ;
 - 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.
- b. En cas d'accolement au mur pignon d'une construction existante, implantée en limite séparative, dans les conditions visées à l'article 7, les règles suivantes sont applicables :
 - si la construction existante implantée en limite séparative présente une hauteur inférieure à la hauteur maximale autorisée, la hauteur maximale de la construction nouvelle est égale à la hauteur maximale autorisée minorée de 3 mètres, sur une longueur de façade au moins égale à 1/3 du linéaire bâti de la construction nouvelle accolée à la construction existante.



- si la construction existante implantée en limite séparative présente une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée, la hauteur maximale de la construction nouvelle est égale à la hauteur maximale autorisée majorée de 3 mètres, sur une longueur de façade au plus égale à 2/3 du linéaire bâti de la construction nouvelle accolée à la construction existante.



- 10.1.3.2 Les dispositions des articles 10.1.1. et 10.1.2 peuvent ne pas être appliquées**
- a. aux bâtiments publics exceptionnels à caractère monumental (exemples : édifices culturels, sportifs, etc.) ;
 - b. aux pylônes de transport d'énergie, sous réserve des dispositions de l'article 11.

10.2 les niveaux

10.2.1 Rez-de-chaussée

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

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 premier niveau d'une construction dépassant, 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 un linéaire 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 d'un niveau.

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) ;
- b. le couronnement de la construction tel que défini au paragraphe 10.2.3.

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, sauf pour les façades liées à une césure ou un fractionnement (dans les conditions de l'article 11) ;
- 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, sauf pour les façades liées à une césure ou à un fractionnement (dans les conditions de l'article 11).

Article 11 URM : 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 s'insérer dans son environnement bâti et 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).

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 dispositions 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 et 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 constructions peut être imposée. Les démolitions partielles permettant une meilleure fonctionnalité des constructions sont autorisées, sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques structurelles, spatiales ou patrimoniales des constructions.

Les 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.

11.1 Dispositions relatives à la volumétrie

11.1.1 Objectifs

- Dans la bande constructible principale :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes dont le gabarit conserve les proportions générales des constructions environnantes, et ceci à l'échelle de la rue. Toutefois, dans les quartiers pour lesquels il n'y a pas, à l'échelle de la rue, de forme urbaine homogène, les constructions situées sur les terrains voisins sont à considérer en priorité.

La composition des volumes bâtis doit préserver le rythme des façades à l'échelle de la rue et favoriser les transparences visuelles sur les cœurs d'îlots, notamment si ceux-ci sont végétalisés, en articulant les pleins et les vides définis par les termes de césure et de fractionnement.

- Dans la bande constructible secondaire :

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

11.1.2 Règle générale

- 11.1.2.1 Il est exigé au minimum 15 % de vide à répartir sur la façade constructible. Cette obligation de vide peut être satisfaite soit par des césures, soit par des fractionnements. Elle peut également être satisfaite en tout ou partie par l'augmentation des prospects latéraux, dans le respect des objectifs définis au 11.1.1.**

Toutefois, sous réserve de la règle générale énoncée ci-dessus :

- a. il peut être imposé que la construction nouvelle fasse l'objet d'une césure pour les terrains ayant une longueur sur voie supérieure à 40 mètres ;

- b. lorsqu'une construction nouvelle est située à l'angle de deux voies, la surface de façade constructible, définie au 11.1.3.2, est calculée respectivement sur chaque façade sur voie. Les césures et fractionnements peuvent ensuite, sous réserve d'une insertion satisfaisante dans l'environnement, être répartis sur les deux façades ou sur l'une ou l'autre seulement ;
- c. en présence de 2 murs pignons de constructions existantes implantées sur les 2 limites séparatives latérales et en cas d'accolement, il est fait application de la règle générale posée au 11.1.2.1. Il est exigé au minimum une césure, excepté pour les terrains ayant une longueur sur voie inférieure à 18 mètres.

11.1.2.2 Il est exigé au maximum 15 % de vide à répartir sur la façade constructible, et dans le respect des objectifs définis au 11.1.1 :

- a. en présence d'une prescription graphique de continuité ;
- b. lorsque la construction nouvelle s'insère dans un tissu environnant caractérisé par des implantations en continuité ;
- c. lorsque le terrain a une longueur sur voie inférieure à 18 mètres et en l'absence de murs pignons de constructions existantes implantées sur les deux limites séparatives latérales.

11.1.3 Définitions

11.1.3.1 Césures et fractionnements

La césure a pour objectif de rompre un linéaire bâti ou de valoriser un élément végétal de qualité en cœur d'îlot.

Il s'agit d'un espace ouvert :

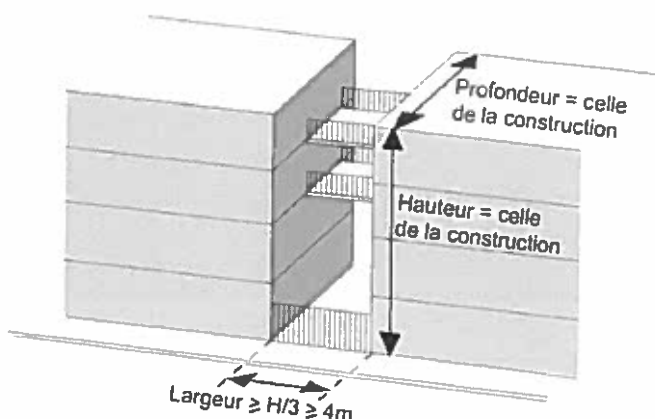
- a. sur une hauteur et une profondeur égale à celle de la construction ;
- b. sur une largeur au moins égale au tiers de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les balcons et les passerelles peuvent être admis dès lors qu'ils préservent les transparences visuelles sur les cœurs d'îlot.

La césure ne peut pas contenir une rampe d'accès au stationnement en sous-sol pour les véhicules, sauf en cas d'impossibilité manifeste au regard notamment de la configuration du terrain.

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

Schéma à titre indicatif



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

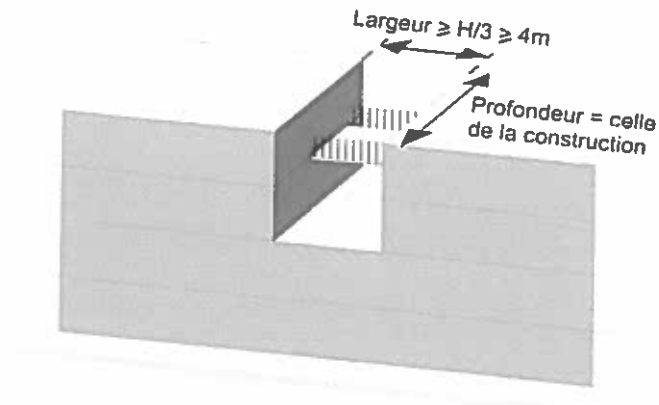
Le fractionnement ne peut pas contenir de rampe d'accès au stationnement en sous-sol pour les véhicules, sauf en cas d'impossibilité manifeste au regard notamment de la configuration du terrain.

Le fractionnement sous forme de créneau est un espace ouvert :

- a. sur une profondeur égale à celle de la construction ;
- b. sur une hauteur d'au moins un niveau (hors couronnement) ;
- c. sur une largeur au moins égale au tiers de la hauteur du fractionnement sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les balcons et les passerelles peuvent être admis dès lors qu'ils préservent les transparences visuelles.

Schéma à titre indicatif



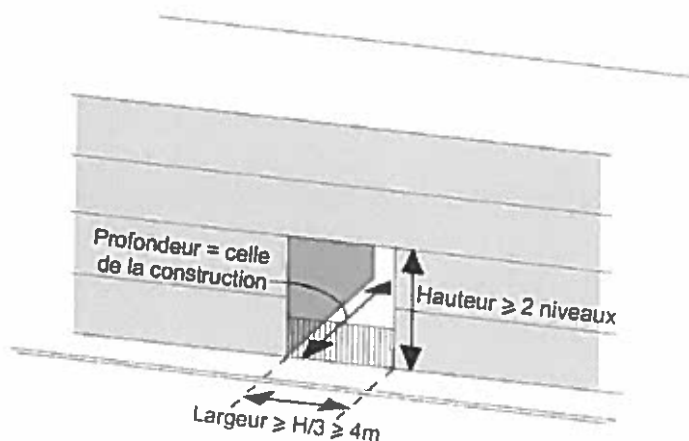
Le fractionnement sous forme de porche est un espace ouvert :

- a. sur une profondeur égale à celle de la construction ;
- b. sur une hauteur d'au moins deux niveaux ;
- c. sur une largeur au moins égale au tiers de la hauteur du fractionnement, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les balcons et les passerelles peuvent être admis dès lors qu'ils préservent les transparences visuelles sur les cœurs d'îlot.

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

Schéma à titre indicatif

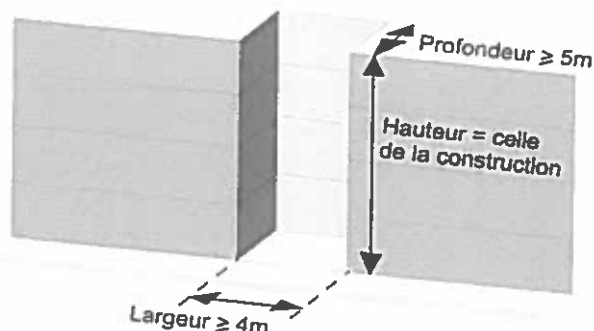


Le fractionnement sous forme de retrait partiel de la construction est un espace caractérisé par :

- a. une hauteur égale à celle de la construction ;
- b. une profondeur minimale de 5 mètres, calculée par rapport à la façade sur voie de la construction ;
- c. une largeur au moins égale à 4 mètres.

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

Schéma à titre indicatif



Dans tous les cas (césures et fractionnements) :

- a. les balcons et les passerelles doivent :
 - avoir une profondeur maximale de 5 mètres ;
 - comporter des sous-faces de dalles traitées par des revêtements de qualité.
- b. les pignons ou les retournements de façades doivent être animés dans la mesure du possible par des ouvertures, notamment des jours secondaires ;
- c. en présence d'un élément végétal repéré graphiquement, l'implantation de la césure ou du fractionnement doit contribuer à sa valorisation.

Les dispositions graphiques relatives aux emplacements réservés, aux espaces non aedificandi, aux éléments végétaux, peuvent déterminer l'implantation de la césure.

11.1.3.2 La surface de façade constructible

La surface de façade constructible est obtenue en multipliant la hauteur maximale autorisée (couronnement exclus) par le linéaire constructible (c'est-à-dire la longueur sur voie du terrain, non compris les prospects en limite séparative).

11.2 Dispositions relatives aux façades

Les projets s'inscrivant dans un front urbain peuvent être soumis à des prescriptions obligeant à respecter l'ordonnancement des constructions environnantes, notamment le rythme du parcellaire ou de façades, les proportions des parties pleines (bandeaux, meneaux) par rapport aux baies.

Au sein des volumes bâtis, et quelle que soit la longueur sur voie du terrain, le rythme des façades doit être respecté par l'utilisation et la combinaison maîtrisées de divers éléments architecturaux tels que des retraits, des variations de matériaux ou de teintes, etc.

Les projets présentant un mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des voies, et notamment aux abords des angles de rue peuvent être refusés.

La conception du rez-de-chaussée doit mettre en valeur les halls d'entrée, limiter l'impact des accès de service, et faire en sorte que tous les percements soient composés avec l'ensemble de la façade. En rez-de-chaussée, les murs pleins, ou percés seulement de soupiraux, sont prohibés. Toutefois, des exceptions peuvent être autorisées dans les terrains à forte pente ne permettant pas une habitabilité du rez-de-chaussée.

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

A l'occasion du ravalement des façades, il peut être exigé que les modénatures et balcons d'origine soient maintenus, que les pierres de taille ne soient pas masquées. En outre, la préservation des devantures existantes peut être imposée en raison de leur intérêt esthétique ou historique.

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

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

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

11.3 Dispositions relatives aux ouvrages en saillie

11.3.1 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.

11.3.2 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.

11.4 Dispositions relatives aux toitures

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 de 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.

11.5 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'ordonnement 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 exceptionnellement être 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.

Article 12 URM : 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 (y compris les combles) 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, situées dans la bande constructible principale :

- a. comprenant 2 logements au plus, il est fait application de la règle posée au 12.2.2.1 ;
- b. comprenant plus de 2 logements, il est fait application de la règle posée au 12.2.1.1 ;
- c. comprenant des combles nouvellement affectés à du logement, il est fait application de la règle posée au 12.2.1.1.

Pour les habitations créées par changement de destination, situées au-delà de la bande constructible principale, il est fait application de la règle posée au 12.2.1.1.

12.3 Modalités de réalisation des aires de stationnement

Dans le cas où la surface hors œuvre nette de la construction atteint ou dépasse 1,5 fois la superficie du terrain, la totalité du stationnement doit être réalisée en sous-sol.

Cette disposition ne s'applique pas :

- a. aux places existantes en surface et conservées dans le cas d'un changement de destination des constructions ;
- b. aux constructions d'habitation comportant au plus deux logements ;
- c. aux activités industrielles ou artisanales ;
- d. aux places destinées au déchargement des camions, livraisons, ambulances ;
- e. aux places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite ;
- f. dans les terrains à forte pente des 1^{er}, 4^{ème}, 5^{ème}, 9^{ème} arrondissements ;
- g. si le projet comporte 4 emplacements indépendants ou est situé dans une construction existante avec un seul accès, dans le respect des dispositions des articles 1 et 2.

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, quel que soit le nombre de niveaux de stationnement, lorsque tous les terrains contigus ont aussi une cour surélevée d'au moins un mètre de hauteur en limite séparative ;
- c. soit lorsque le projet ne comporte qu'un seul niveau de stationnement en sous-sol, pour des motifs de protection archéologique ;
- d. soit lorsqu'il s'agit d'un parking mécanisé.

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). Cette disposition ne concerne pas les parkings en silo.

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 URM : Espaces libres et plantations

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

En outre, sauf en cas de changement de destination, la moitié au moins des espaces verts exigés doit être réalisé :

- a. en pleine terre ;
- b. sur une largeur supérieure ou égale à 4 mètres ;
- c. la localisation de ceux-ci doit permettre l'implantation et le développement d'arbres à haute tige sauf en cas d'impossibilité manifeste ;
- d. 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.

Les dispositions précédentes de cet article ne s'appliquent pas :

- a. dans le cas d'un terrain faisant l'objet d'un polygone d'implantation, délimité aux documents graphiques ;
- b. aux extensions d'activités industrielles ou artisanales ;
- 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 de qualité ou aires de jeux.

La localisation des espaces verts doit être cohérente avec les transparences engendrées par les césures et les fractionnements afin de participer à leur mise en valeur.

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. Si cette dernière présente un caractère végétalisé marqué, ils doivent renforcer ce caractère par un traitement cohérent avec celui de l'espace public.

Article 14 URM : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

