

## **Zone URc1 grands ensembles et sites de grands collectifs**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone à dominante résidentielle, regroupe les ensembles importants d'immeubles de logements collectifs, implantés sur de vastes emprises foncières dans une composition morphologique et paysagère, le plus souvent en rupture avec les tissus urbains environnants. Les éléments bâtis revêtent des formes de plots ou de barres en recul des voies, ordonnancés de façon discontinue au sein d'espaces libres.

L'objectif poursuivi, à plus ou moins long terme, est de mettre en œuvre une restructuration de ces sites de grands collectifs dans le cadre de projets cohérents et globaux. Ces projets ont vocation à valoriser leur composition paysagère et à concevoir une réhabilitation ou une recomposition du bâti.

La zone comprend deux secteurs : le secteur URc1a qui a vocation à cadrer des projets de restructuration du site et le secteur URc1b qui a vocation à gérer l'existant et offrir une constructibilité nouvelle limitée.

#### **Rappels :**

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

- les définitions et dispositions communes prévues dans la partie I du règlement ;
- les dispositions graphiques figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés dans la partie I du règlement ;
- les prescriptions d'urbanisme réglementaires et les dispositions des périmètres d'intérêt patrimonial et des éléments bâtis patrimoniaux figurant dans la partie III du règlement qui est intégrée dans le dossier de chaque commune.

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

#### **"Définitions et dispositions communes"**

**Il y a lieu de s'y reporter pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et en faire une juste application.**

## CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE ET AFFECTATION DES SOLS ET ACTIVITÉS

---

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

#### 1.1.1 - Destinations des constructions ou de parties de construction interdites

- a. Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière.

#### 1.1.2 - Usages des sols et natures d'activités interdites

- a. Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone.
- b. L'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- c. L'implantation, hors des *terrains aménagés\** à cet effet :
  - de résidence démontable ;
  - de résidence mobile de loisirs et des gens du voyage ;
  - d'habitation légère de loisirs, de caravane et de tente ;
- d. Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs.

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

- a. **Les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat** destiné principalement à la vente de biens et services, dès lors que leur surface de plancher est, par unité de commerce, au plus égale soit à 100 m<sup>2</sup>, soit au plafond indiqué dans les périmètres de *polarité commerciale\** figurant aux documents graphiques du règlement.

Ce seuil n'est pas applicable aux commerces liés aux deux-roues et à l'automobile (tels que vente de véhicules, concessions automobiles, stations de carburant).

Dans tous les cas, est admise une augmentation de 10% de la surface de plancher destinée au commerce de détail et à l'artisanat destiné principalement à la vente de biens et services existant à la date d'approbation du PLU-H.

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

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

- c. **Les constructions à destination de bureau**, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale soit à 5 000 m<sup>2</sup>, soit au plafond indiqué dans les périmètres de *polarité bureau\** figurant aux documents graphiques du règlement.
- d. **Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale** ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.
- e. **Les dépôts de véhicules** d'une contenance d'au moins 10 unités.
- f. **Les dépôts de matériaux** non couverts, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement.
- g. **Les affouillements ou exhaussements** des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
  - des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
  - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

## CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

#### 2.1.1 - Règle générale

##### 2.1.1.1 Dans le secteur URc1a

Les constructions peuvent être implantées :

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

Le choix d'implantation des constructions est dicté par au moins l'un des trois critères suivants :

- fonctionnel, lié à la destination des rez-de-chaussée des constructions vers de l'habitation ou des activités économiques ;
- morphologique, en prenant en compte les caractéristiques de la séquence urbaine dans laquelle s'inscrit le projet ;
- environnemental, au regard des caractéristiques de la voie bordant le projet et des nuisances qu'elle est susceptible d'engendrer.

### 2.1.1.2 Dans le secteur URc1b

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

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

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

### 2.1.2 - Règles alternatives

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

- a. **l'implantation d'une construction qui s'inscrit dans une séquence urbaine** significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle, dès lors que le choix d'implantation de la construction permet l'inscription de cette dernière en harmonie avec l'organisation urbaine environnante et celle du front bâti constitué dans lequel elle s'insère.
- b. **l'implantation d'une construction qui ne peut pas être conforme à la règle, en raison de la préservation ou de la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité**, identifié aux documents graphiques du règlement (*espace boisé classé\**, *délimitation d'espace de pleine terre\**, *terrain urbain cultivé et terrain non bâti pour le maintien de continuités écologiques\** et *espace végétalisé à valoriser\**), ou à titre exceptionnel si des arbres non identifiés présentent une qualité remarquable compte tenu de leur nature, caractéristiques et localisation. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin de mettre en valeur cet élément ou cet espace, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- c. **l'implantation d'une construction au sein d'un *périmètre d'intérêt patrimonial\**** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant qu'***élément bâti patrimonial\**** aux documents graphiques du règlement, dès lors que le choix d'implantation de la construction est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial.
- d. **l'implantation d'une construction en contiguïté d'une *construction principale existante\**** édifée sur un *terrain contigu\** dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle s'inscrit, pour tout ou partie, dans la continuité de la construction voisine existante en prenant également en compte sa volumétrie.

- e. **l'implantation d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du terrain\*** telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs *limites de référence\** (terrain d'angle notamment), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- f. **l'extension\* d'une construction existante\***, à la date d'approbation du PLU-H, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction
- g. **l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire** en saillie des façades d'une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, implantée en *limite de référence\** ou en limite de la *marge de recul\**, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.
- h. les aménagements d'espaces et l'édification de constructions constituant le stationnement des vélos ou le point de présentation des déchets ménagers aux fins de collecte, sous réserve d'une insertion qualitative du projet à son environnement urbain et paysager au regard de ses caractéristiques dominantes.

## 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 2.2.1 - Règle générale

#### 2.2.1.1 Dans le secteur URc1a

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

#### 2.2.1.2 Dans le secteur URc1b

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

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

### 2.2.2 - Règles alternatives

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

- a. **l'implantation d'une construction qui s'inscrit dans une séquence urbaine** significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle, dès lors que le choix d'implantation de la construction permet l'inscription de cette dernière en harmonie avec l'organisation urbaine et celle du front bâti constitué dans lequel elle s'insère.
- b. l'implantation d'une construction qui ne peut pas être conforme à la règle, en raison de la préservation ou de la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité, identifié aux documents graphiques du règlement (*espace boisé classé\**, *délimitation d'espace de pleine terre\**, *terrain urbain cultivé et terrain non bâti pour le maintien de continuités écologiques\** et *espace végétalisé à valoriser\**), ou à titre exceptionnel si des arbres non identifiés présentent une qualité remarquable compte tenu de leur nature, caractéristiques et localisation. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin de mettre en valeur cet élément ou cet espace, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.
- c. **l'implantation d'une construction au sein d'un *périmètre d'intérêt patrimonial\**** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant **qu'*élément bâti patrimonial\**** aux documents graphiques du règlement, dès lors que le choix d'implantation de la construction est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial.
- d. ***l'extension\** d'une *construction existante\****, à la date d'approbation du PLU-H, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante dans le prolongement des murs et qu'aucune *baie\** nouvelle n'est créée dans les parties de la construction qui ne respecteraient pas le *retrait\** minimal prévu par la règle.
- e. **l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire** en saillie des façades d'une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, présentant un *retrait\** inférieur à celui exigé par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieur à celui exigé par la règle, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.
- f. **les aménagements d'espaces et l'édification de constructions constituant le stationnement des vélos ou le point de présentation des déchets ménagers** aux fins de collecte, sous réserve d'une insertion qualitative du projet à son environnement urbain et paysager au regard de ses caractéristiques dominantes.

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

### 2.3.1 - Règle générale

#### 2.3.1.1 Dans le secteur URc1a

La *distance\** minimale entre constructions ou parties de *construction non contiguës\** implantées sur un même *terrain\**, hors *césures\** et *fractionnements\**, est au moins égale à :

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

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

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

#### 2.3.1.2 Dans le secteur URc1b

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

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

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

### 2.3.2 - Règles alternatives

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

- a. l'implantation d'une construction au sein d'un ***périmètre d'intérêt patrimonial\**** délimité aux documents graphiques du règlement ou identifiée en tant ***qu'élément bâti patrimonial\**** aux documents graphiques du règlement, dès lors que le choix d'implantation de la construction est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial.
- b. l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le **rayonnement solaire** en saillie des façades d'une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, présentant une *distance\** inférieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieure à celle exigée par la règle, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.4 - Emprise au sol des constructions

### 2.4.1 - Règle générale

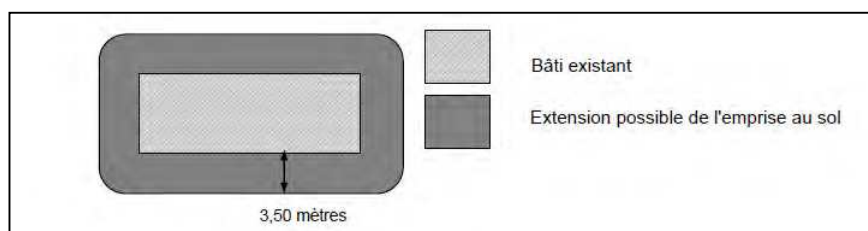
#### 2.4.1.1 - Dans le secteur URc1a

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

#### 2.4.1.2 - Dans le secteur URc1b

##### a. Pour les **constructions existantes\*** à la date d'approbation du PLU-H

L'*emprise au sol\** des constructions est limitée à celle des constructions existantes à la date d'approbation du PLU-H augmentée d'une épaisseur de 3.50 mètres mesurée à partir du *nu général\** des façades.



##### b. Pour les constructions nouvelles

Le *coefficient d'emprise au sol\** est limité à 10% de la superficie du terrain.

##### c. Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Le *coefficient d'emprise au sol\** n'est pas réglementé.

### 2.4.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux documents graphiques du règlement un *coefficient d'emprise au sol\**, sa valeur se substitue aux dispositions prévues aux paragraphes 2.4.1.1 et 2.4.1.2, sauf pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.4.3 - Règles alternatives

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

- a. l'*extension\** d'une **construction existante\***, à la date d'approbation du PLU-H, présentant une *emprise au sol\** supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors qu'elle est limitée à une augmentation de 5% de l'*emprise au sol\** existante, à la date d'approbation du PLU-H.

Cette disposition n'est pas applicable dans le secteur **URc1b**.



- b. **l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire** en saillie des façades d'une *construction existante\**, à la date d'approbation du PLU-H, présentant une *emprise au sol\** supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 15 cm et sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.5 - Hauteur des constructions

### 2.5.1 - Règle générale

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

#### 2.5.1.1 – La hauteur de façade des constructions

##### a. Dans le secteur URc1a

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

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

##### b. Dans le secteur URc1b

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

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

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

##### a. Dans le secteur URc1a

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

##### b. Dans le secteur URc1b

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

### c. Dans tous les cas

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

### 2.5.2 - Règles graphiques

Dès lors que la *hauteur de façade\** maximale des constructions figure aux documents graphiques du règlement (plan des hauteurs, plan de zonage ou plan masse), cette disposition graphique se substitue à celles prévues au paragraphe 2.5.1.1 a et b (second alinéa).

### 2.5.3 - Règles alternatives

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

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

## CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE

---

### 3.1 - Les principes d'aménagement des espaces libres

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

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

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

**Le traitement des espaces libres prend également en compte :**

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

## 3.2 - Le traitement des espaces libres : aspects quantitatifs

### 3.2.1 - Le coefficient de pleine terre

Le *coefficient de pleine terre*\* est au moins égal à :

- 20 %, dans le secteur URc1a ;
- 15 %, dans le secteur URc1b.

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

### 3.2.2 - Le coefficient de pleine terre graphique

Dès lors que figure aux documents graphiques du règlement un *coefficient de pleine terre*\* graphique, sa valeur se substitue à celles fixées au paragraphe 3.2.1, sauf pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 3.2.3 - Règle alternative

Les travaux, les *extensions*\* et changements de destination, affectant une *construction existante*\*, à la date d'approbation du PLU-H, implantée sur un terrain ou partie de terrain, présentant une surface de *pleine terre*\* inférieure à celle prévue par la règle, peuvent être admis dès lors qu'ils n'ont pas pour effet de réduire la surface de *pleine terre*\* existante avant travaux.

## 3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

Dans la conception des projets, le fort potentiel végétal de la zone est mis en valeur par une composition paysagère qui dicte l'organisation du bâti.

### 3.3.1 - Les espaces de pleine terre

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

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

Un arbre de haute tige est maintenu ou planté par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de la surface de *pleine terre*\* minimale exigée par la règle.

### 3.3.2 - Les autres espaces libres

Les *espaces libres*\*, autres que les espaces de *pleine terre*\*, reçoivent un traitement paysager avec une dominante végétale.

- a. **Les espaces sur dalle** non affectés à un usage privatif, qui n'entrent pas dans le décompte de l'*emprise au sol*\* des constructions, sont dans la majeure partie de leur superficie végétalisés sur une épaisseur de terre d'au moins 40 cm, non compris le complexe drainant et isolant.
- b. **Les aires de stationnement en surface** sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité.

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

- c. **Le tracé des espaces de circulation automobile** est conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain.
- d. **Le traitement des circulations piétonnes** privilégie l'emploi de revêtements perméables.
- e. **L'espace compris entre la limite de référence\*** et les constructions de **premier rang\*** fait l'objet d'un traitement paysager minéral ou végétal de qualité. Les espaces permettant d'accéder aux aires de stationnement ou les rampes d'accès aux parcs de stationnement en sous-sol demeurent discrets et s'intègrent à la composition paysagère de cet espace.

## CHAPITRE 4 - QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

Les constructions, travaux, ouvrages compris dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « UNESCO » doivent être compatibles avec les orientations définies par celle-ci.

### 4.1 - Insertion du projet

Cette zone à dominante résidentielle, regroupe des ensembles importants d'immeubles de logements collectifs, implantés sur de vastes emprises foncières dans une composition morphologique et paysagère, souvent en rupture avec les tissus urbains environnants. Les éléments bâtis revêtent des formes de plots et parfois de barres, en recul des voies, ordonnancés de façon discontinue, au sein d'espaces libres.

**Les objectifs poursuivis pour le secteur URc1a** sont, tant pour les constructions nouvelles que les travaux sur *constructions existantes*\* :

- à plus ou moins long terme, de mettre en œuvre une restructuration de ces sites ;
- de garantir une insertion urbaine et paysagère des projets.

**Les objectifs poursuivis pour le secteur URc1b** sont, tant pour les constructions nouvelles que les travaux sur *constructions existantes*\* :

- de pérenniser les compositions urbaines existantes dans leur densité ;
- de promouvoir une réhabilitation ou une recomposition du bâti ;
- de valoriser ou mettre en œuvre une composition paysagère de qualité.

#### **4.1.1 - Conception du projet dans son environnement urbain et paysager**

- a. La conception du projet privilégie son insertion dans la morphologie urbaine de la zone considérée en prenant en compte son environnement urbain et paysager sauf contexte urbain particulier.
- b. L'intégration des équipements publics ou d'intérêt collectif prend en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, tout en affirmant leur rôle dans l'espace urbain et leur identité par une architecture particulière.

#### **4.1.2 - Bioclimatisme et énergies renouvelables**

- a. Le choix de l'orientation et de l'organisation des volumétries du projet prennent en compte les caractéristiques du site, tels que le relief et l'exposition.
- b. La conception des constructions à destination d'habitation privilégie la création de logements bénéficiant d'une double orientation.
- c. Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction sont intégrés à la conception générale du projet, de façon à éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes et de la qualité paysagère de son environnement.
- d. L'utilisation de matériaux ou de revêtements à faible absorption du rayonnement solaire et de couleur claire, ainsi que la végétalisation des façades, lorsque cette dernière est adaptée, sont à privilégier afin de concourir à la limitation des phénomènes d'ilot de chaleur.

#### **4.1.3 - Les mouvements de terrain (affouillements, exhaussements)**

Les mouvements de terrain (affouillements, exhaussements), réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction et nécessaires à l'implantation de constructions sont limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une transformation importante du site.

En outre, l'amplitude de mouvements de terrain d'assiette de la construction, hors *emprise au sol\** de la construction y compris les niveaux en sous-sol et non compris les terrasses d'une hauteur supérieure à 1,20 mètres, ne doit pas excéder :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est inférieure ou égale à 15 % ;
- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est comprise entre 15 et 30 % ;
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est supérieure ou égale à 30 %.

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

- une meilleure insertion l'opération d'aménagement ou de construction dans le site compte tenu de leurs caractéristiques respectives ;
- de lutter contre les risques et les nuisances réglementés par une servitude d'utilité publique et la partie I du règlement;
- de combler les excavations non naturelles.

## 4.2 - Qualité des constructions

### 4.2.1 - Volumétrie, rythme du bâti

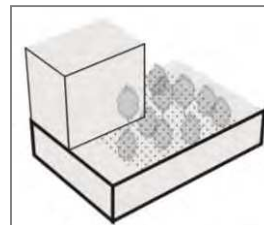
- a. Les volumétries ainsi que l'ordonnancement des constructions sont guidés par la composition urbaine et paysagère générale du projet.
- b. En limite de zone, une attention particulière est portée sur la volumétrie des constructions pour assurer une transition adaptée.

### 4.2.2 - Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement

- a. **Pour le secteur URc1a** : Le *Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement\** « haut » est privilégié. Néanmoins, les Volumes Enveloppe de Toiture et Couronnement « bas » et « intermédiaires » sont admis, dès lors, qu'ils contribuent à l'équilibre des proportions de la construction au regard de la volumétrie du projet et de la hauteur de façade de la construction, tout en prenant en compte les caractéristiques du tissu urbain environnant.
- b. Le VETC fait l'objet d'un traitement architectural de qualité. Tous les équipements techniques autorisés dans le Volume Enveloppe de Toiture et Couronnement, tels que système de refroidissement, chauffage, accès aux toitures sont intégrés qualitativement de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction et à la perception du paysage urbain. En cas de toiture à pans, les panneaux solaires sont intégrés dans le pan de toiture.
- c. Différents types de toiture tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade de la construction.

Le projet recherche une simplicité de toiture et limite la multiplicité des formes de toitures.

- d. Le traitement des toitures terrasses privilégie l'emploi de matériaux, procédés de finition qualitatifs ou facilitant la végétation spontanée telle que de la pouzzolane, des billes d'argiles. Les étanchéités notamment à base d'asphalte et matériau de même nature ou synthétique sont masquées.
- e. Les toitures terrasses des parties de constructions qui développent une emprise au sol plus importante que celle des niveaux supérieurs sont végétalisées ou sont utilisées pour la rétention des eaux pluviales, sur la majorité de leur surface, sauf dans le cas de contraintes techniques ou d'utilisation de la toiture à un usage particulier tel que circulation, usage privatif.
- f. La réalisation des toitures végétalisées privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant l'entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité de l'aménagement.
- g. Les garde-corps font l'objet d'une mise en œuvre qualitative et sont intégrés de façon à éviter une dénaturation de la construction.



#### 4.2.3 - Qualité des façades et pignons

- a. Les balcons, terrasses, loggias contribuent par leurs caractéristiques à la composition, rythme et qualité architecturale de la façade soit pour en minimiser l'impact, soit pour contribuer à la mise en œuvre d'une architecture innovante.
- b. La conception du projet limite, dans la mesure du possible, la création de mur pignon aveugle, visible dans la perspective des voies, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact.
- c. Tous les équipements techniques nécessaires au fonctionnement du bâti, tels que système de refroidissement, chauffage, système d'occultation, descente d'eaux pluviales en façade, sont intégrés à la construction, sans émergence en façade ou avec une émergence réduite compte tenu des caractéristiques des équipements, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du projet. Les systèmes d'occultation orientables sont privilégiés.
- d. Les saillies et autres débords sur le domaine public.

Tout débord de construction en saillie sur le domaine public s'intègre à son environnement bâti, profite à la qualité architecturale de la construction et se situe au-dessus d'une hauteur de 4,30 mètres, à l'exception :

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



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

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

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

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

#### **4.2.4 - Traitement des rez-de-chaussée**

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

#### **4.2.5 - Matériaux et Couleurs**

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

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

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

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

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

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

### **4.3 - Traitement des clôtures**

#### **4.3.1 - Règle générale pour tout type de clôtures**

- a. Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes. La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune. Le choix des matériaux privilégie leur caractère durable.
- b. Dès lors que les clôtures sont ajourées, elles peuvent être doublées de plantations composées d'essences variées, locales, non invasives, adaptées à chaque site.

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

- a. La clôture assure le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public, lorsque les constructions s'implantent en *recul*\*.

Les clôtures implantées le long de la *limite de référence*\* sont constituées :

- soit d'un dispositif rigide à claire voie de type barreaudage, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, sans pouvoir excéder 2 mètres ;
- soit d'un mur plein pour respecter une harmonie d'ensemble avec les constructions et les clôtures avoisinantes.

- c. Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures présentant des caractéristiques différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.
- d. Les portails et autres dispositifs d'accès s'inscrivent dans la continuité des murs et clôtures tout en recherchant une unité de matériaux. Pour des raisons fonctionnelles et de sécurité, les portails peuvent toutefois être implantés en recul.

Les dispositifs d'accès sont limités aux besoins fonctionnels du projet.

- e. L'aménagement paysager et les clôtures sont conçus pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels, dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être observées depuis des espaces publics.

#### **4.3.3 - Règles particulières pour les clôtures implantées en limites séparatives**

Les clôtures s'élèvent à une hauteur maximale de 2 mètres. Dès lors qu'elles sont ajourées, elles peuvent être doublées de plantations composées d'essences variées, non invasives, adaptées à chaque site.

### **4.4 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions**

#### **4.4.1 - Les ouvrages de télécommunication et de raccordement aux réseaux**

- a. Les ouvrages techniques de raccordement aux réseaux tels que les postes électriques, de gaz, numériques sont intégrés dans la construction. En cas d'impossibilité technique avérée, il est demandé une insertion qualitative dans les clôtures, ainsi qu'un traitement architectural de qualité.
- b. Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, sont enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés.  
Toutefois, des modalités autres que l'enfouissement sont admises pour des motifs techniques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.
- c. Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrage ou d'équipement permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, s'intègrent à la construction ou à leur environnement en prenant en compte :
  - leur localisation ;
  - leur dimension et leur volume ;
  - leur teinte ;
  - leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
  - leurs contraintes techniques destinées à en assurer le bon fonctionnement.

#### **4.4.2 - Gestion des déchets**

L'aménagement ou l'espace nécessaire à la gestion des déchets sont intégrés de préférence dans les constructions.

Lorsque les points de présentation des déchets ménagers aux fins de collecte sont situés en dehors des constructions, ils s'inscrivent de manière qualitative par un traitement minéral ou végétal.

## CHAPITRE 5 - DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

---

### 5.1 - Voies et accès

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

### 5.2 - Stationnement

#### 5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

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

#### 5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

##### 5.2.2.1 Règle générale

Outre les dispositions prévues dans la partie I du règlement (chapitre 5) et au chapitre 3 du présent règlement de zone, les modalités de réalisation des places de stationnement ne sont pas réglementées.

Toutefois, la réalisation de places de stationnement sous forme de boxes en surface est interdite.

##### 5.2.2.2 Règles alternatives

Dans le cas où est imposée la réalisation des places de stationnement en sous-sol, cette obligation n'est pas applicable, sous réserve d'une insertion qualitative des aires de stationnement dans la composition urbaine et paysagère du projet :

- a. aux constructions à destination d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, de commerce de gros, de cinéma et de centre de congrès et d'exposition ;
- b. aux constructions situées dans un secteur soumis à un risque ou à une protection qui engendre une contrainte strictement incompatible d'un point de vue technique avec la réalisation de places de stationnement en sous-sol ;
- c. aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Toutefois, le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion urbaine et paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.
- d. aux constructions implantées sur des terrains en forte pente dès lors que la mise en œuvre de places de stationnement en sous-sol rend la réalisation du projet impossible d'un point de vue technique ou incompatible avec sa bonne insertion paysagère ;

- e. aux places de stationnement nécessaires aux personnes à mobilité réduite ;
- f. aux places de stationnement destinées aux livraisons, aux camions et autocars, aux véhicules de secours et ambulances ;
- g. à la réalisation en rez-de-chaussée, dans une *construction existante\** faisant l'objet du projet, de 4 places de stationnement au moins dès lors que ces dernières sont desservies par un accès unique sur voie et que leur localisation n'est pas concernée par l'application soit d'un *linéaire commercial ou artisanal\**, soit d'un *linéaire toutes activités\** inscrits aux documents graphiques du règlement ;
- h. dans le cas de la réalisation des places de stationnement dans un parking silo.

## CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### 6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 6.2 - Assainissement

Les dispositions réglementaires relatives à l'assainissement se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

### 6.3 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement à laquelle il convient de se référer.

