

## ZONE UI



**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 UI :**  
**Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Sont notamment interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a. les affouillements et exhaussements de sols non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone ;
- b. les stationnements sous forme de boxes en surface ;
- c. le stationnement des caravanes isolées, 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.
- d. **dans le secteur UIb**, sont en outre interdits :
  - les constructions, travaux, ouvrages à destination d'entrepôts ;
  - les constructions, travaux, ouvrages, à destination d'hébergement hôtelier ;
  - les constructions, travaux, ouvrages, à destination de restauration ;
  - les constructions, travaux, ouvrages à destination de commerces de gros et de commerces liés à l'automobile ;
  - les constructions, travaux, ouvrages à destination de dépôts de matériaux et de matériel.

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 UI :**  
**Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

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

**2.1 Dans la zone UI :**

- 2.1.1** Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'activité économique (industrielle, technique, scientifique, artisanale, bureaux, services...).
- 2.1.2** Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'entrepôt et de commerce de gros.
- 2.1.3** Les constructions, travaux ou ouvrages à destination d'hébergement hôtelier et de restauration.
- 2.1.4** Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif compatibles avec la vocation de la zone.
- 2.1.5** Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination de commerce de détail lorsqu'il s'agit :
  - a. soit de constructions à destination commerciale dont la surface de vente affectée à chaque unité de commerce est au plus égale à 100 m<sup>2</sup> ;
  - b. soit de dépôts vente, compte tenu de leur surface de vente importante à l'air libre, (tels que vente de matériaux de constructions, location de matériel, jardinerie...) ;
  - c. soit de commerces liés à l'automobile, tels que lavage de voiture, vente de véhicules, concession automobile, distribution de carburant... .
- 2.1.6** Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'habitation et leurs annexes (tels que garage, abris de jardin...), à condition qu'ils soient destinés :

- au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des activités autorisées ;
  - à l'hébergement des usagers d'un équipement public ou d'intérêt collectif dont l'objet, la nature et les conditions de fonctionnement supposent leur logement à proximité.
- 2.1.7** Les travaux d'extension, jusqu'à R+1+Combles, réalisés sur des constructions à destination d'habitation existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.
- 2.1.8** La reconstruction des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme après démolition volontaire, dès lors que leur surface hors œuvre nette (SHON) est au plus égale à celle détruite.
- 2.1.9** Les installations de caravane dès lors qu'elles sont liées soit à une aire d'accueil des gens du voyage, soit à une manifestation temporaire (ex. : marché, foire...).
- 2.1.10** 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.
- 2.1.11** 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.

## **2.2 Dans les secteurs Ula et Ulb :**

Sous réserve des dispositions édictées à l'article 1 :

### **2.2.1 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations autorisés dans la zone UI, sous réserve des conditions complémentaires suivantes :**

#### **2.2.1.1 dans les secteurs Ula et Ulb, les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination de bureaux :**

- a. soit nécessaires au fonctionnement d'une activité artisanale, industrielle, scientifique ou technique exercée sur le site ;
- b. soit situés le long des « alignements de bureaux » repérés aux documents graphiques lorsque ces bureaux sont compris dans la réalisation d'un ensemble économique où l'emprise au sol des activités industrielles ou artisanales couvrent au moins un tiers de la superficie du terrain ;
- c. soit situés le long des axes repérés dans les documents graphiques comme « axes tertiaires ».

#### **2.2.1.2 dans le secteur Ulb, les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination de commerce :**

- a. soit si la surface de vente est au plus égale au seuil indiqué par les périmètres de polarité commerciale repérés aux documents graphiques ;
- b. soit si elles sont d'une part l'annexe d'une activité de production exercée sur le site et d'autre part n'excèdent pas 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.

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 UI : Accès et voirie**

---

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

## **Article 4 UI : Desserte par les réseaux**

---

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



## **Article 5 UI : Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

## **Article 6 UI : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

---

Le terme « limite de référence » désigne les limites :

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

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

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

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

### **6.1 Règle générale**

L'implantation de la construction doit prendre en compte l'implantation des autres constructions, leur volumétrie, 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.

Lorsqu'elles se situent dans un tissu urbain bâti en bordure de voie, les constructions projetées ayant une façade donnant sur la voie doivent s'implanter dans le prolongement visuel des fronts bâtis et des murs existants.

### **6.2 Dispositions particulières**

#### **6.2.1 Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :**

- a. lorsque les constructions projetées ne s'inscrivent pas dans un tissu urbain dense, constitué et ordonné ;
- b. lorsque, pour des raisons liées à la nature des activités, les constructions ne peuvent comporter des volumes, ou des façades en harmonie avec l'ordonnancement de la rue. Les constructions doivent alors s'implanter en retrait. Ce retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager en vue de diminuer l'impact visuel des constructions projetées dans le tissu urbain ;
- c. pour préserver un espace boisé classé, un boisement ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions ;
- d. pour les travaux d'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- e. pour les installations et ouvrages techniques ;
- f. 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 ;
- g. pour les constructions dont la longueur de façade sur voie excède 40 mètres.

#### **6.2.2 Le traitement des retraits par rapport à la voie**

Lorsqu'une construction peut s'implanter en retrait, 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.

### 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.

### 6.2.6 La ZPPAUP des Gratte-Ciel

Dans le périmètre couvert par la ZPPAUP des Gratte-Ciel, il convient de se référer aux dispositions complémentaires spécifiées dans le règlement de la ZPPAUP, ainsi qu'aux documents graphiques relatifs à cette dernière.

## Article 7 UI : 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

**7.1.1 Le prospect des constructions par rapport aux limites séparatives doit être au moins égal en tout point au tiers de la hauteur totale de la façade de la construction projetée en ce point, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.**

**7.1.2 Les constructions sont implantées en ordre continu :**

- **Pour l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs U1a et U1b :**
  - lorsque figure aux documents graphiques une prescription de continuité obligatoire, les constructions ou parties de construction nouvelles édifiées dans une bande de 20 mètres par rapport à la limite de référence doivent s'implanter en ordre continu aux endroits prévus par les indications graphiques. 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 à l'opération projetée.
- **Pour les secteurs U1a et U1b :**
  - le long des alignements de bureaux et des axes tertiaires repérés sur les documents graphiques, seules les constructions de bureaux doivent s'implanter en ordre continu d'une limite latérale de propriété à l'autre et dans la bande constructible. 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 à l'opération projetée.
  - La profondeur de la bande constructible, mesurée perpendiculairement à la limite de cette voie, est fixée à :
    - 15 mètres pour les alignements de bureaux ;

- 25 mètres pour les axes tertiaires. Au contact de chaque construction voisine, il peut être imposé que la bande constructible soit limitée à l'épaisseur de la construction contiguë, sur une distance égale au tiers de la hauteur de la construction projetée, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Toutefois, il ne peut être imposé que la bande constructible soit inférieure à 15 mètres.

- **En cas d'implantation en ordre continu :**

- le prospect par rapport à la limite séparative opposée à l'alignement s'applique ;
- les constructions ou parties de constructions réalisées au-delà de la bande constructible de 20 m, doivent respecter la règle générale (paragraphe 7.1.1).

**7.1.3 La règle d'implantation en ordre continu ci-dessus n'est pas imposée :**

- si le terrain présente une longueur de façade sur voie supérieure à 40 mètres, de façon à introduire des rythmes dans les parties de constructions par des retraits ou des percées visuelles.

- **dans les secteurs U1a et U1b :**

- de part et d'autre d'une limite séparative latérale comportant déjà d'un côté une construction sur rue en bon état, implantée en retrait par rapport à la limite. La façade projetée en vis-à-vis de ce retrait pourra également s'implanter en respectant un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite séparative ;
- lorsque des activités sont également implantées en cœur d'îlot, le linéaire de construction peut être interrompu pour permettre les accès de véhicules dans le terrain. Dans ce cas, le traitement du portail et du mur d'enceinte doit être conçu de façon à assurer la continuité visuelle de l'emprise bâtie par rapport au domaine public.

**7.2 Dispositions particulières**

**7.2.1 Il peut être imposé des retraits de construction :**

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

**7.2.2 Les règles de prospect définies au paragraphe 7.1.1 ne sont pas imposées :**

- aux faces de la construction projetée contiguës au mur pignon d'une construction existante, implantée en limite séparative, sous réserve des règles visées à l'article 10 ;
- aux seules parties des constructions dont la hauteur en limite de propriété est inférieure ou égale à 3,5 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 ;

**7.2.3 Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :**

- 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.

**7.2.4 Les polygones d'implantation**

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

### **7.2.5 Les lignes d'implantation**

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

### **7.2.6 Les espaces non aedificandi**

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

### **7.2.7 La ZPPAUP des Gratte-Ciel**

Dans le périmètre couvert par la ZPPAUP des Gratte-Ciel, il convient de se référer aux dispositions complémentaires spécifiées dans le règlement de la ZPPAUP, ainsi qu'aux documents graphiques relatifs à cette dernière.

## **Article 8 UI :**

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

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

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

### **8.1 Règle générale**

La distance séparant deux constructions non accolées ne peut être inférieure à 4 mètres.

### **8.2 Dispositions particulières**

#### **8.2.1 Il peut être imposé des retraits de construction :**

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

#### **8.2.2 Des implantations différentes peuvent être autorisées :**

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

#### **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.

### **8.2.6 La ZPPAUP des Gratte-Ciel**

Dans le périmètre couvert par la ZPPAUP des Gratte-Ciel, il convient de se référer aux dispositions complémentaires spécifiées dans le règlement de la ZPPAUP, ainsi qu'aux documents graphiques relatifs à cette dernière.

## **Article 9 UI : 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 Les 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.

#### **9.2.2 La Z.P.P.A.U.P des Gratte-Ciel**

Dans le périmètre couvert par la ZPPAUP des Gratte-Ciel, il convient de se référer aux dispositions complémentaires spécifiées dans le règlement de la ZPPAUP, ainsi qu'aux documents graphiques relatifs à cette dernière.

## **Article 10 UI : Hauteur maximale des constructions**

---

### **10.1 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 une bande de 20 mètres, mesurée perpendiculairement à la limite de la voie ou à la ligne d'implantation.

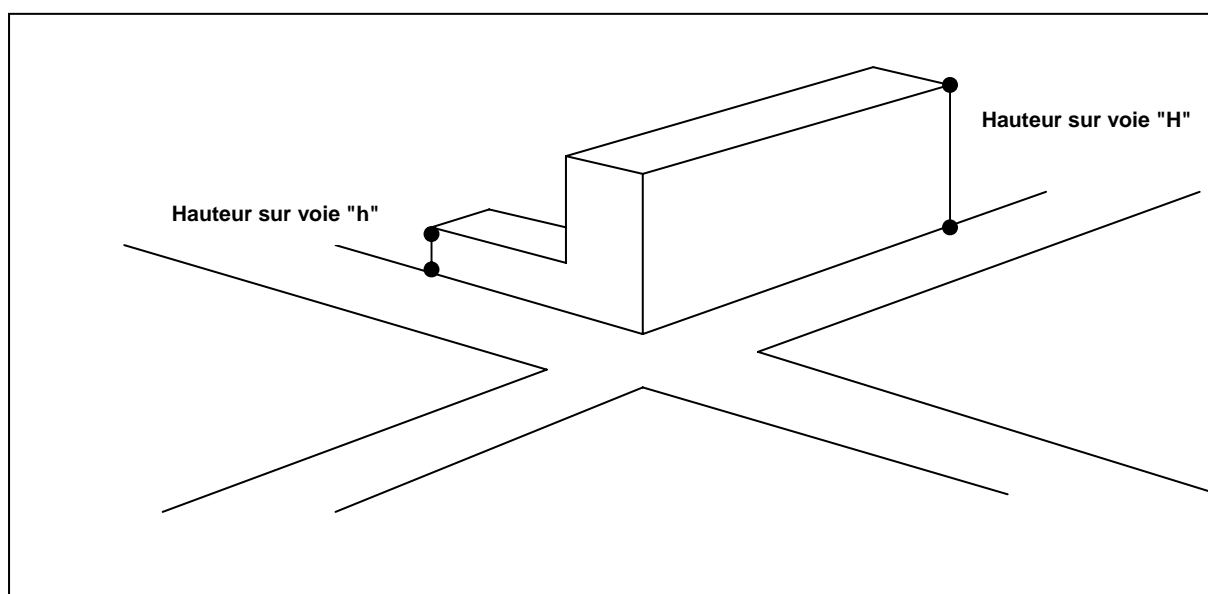
Dans les secteurs U1a et U1b, cette bande est portée à 25 mètres pour les axes tertiaires repérés aux documents graphiques.

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 cette disposition ne peut être appliquée en raison de la configuration des terrains, la distance pourra être majorée, sans toutefois excéder 20 mètres (ou, pour les secteurs U1a et U1b, 25 mètres en présence d'un axe tertiaire), de façon à améliorer l'articulation des volumes.

Lorsqu'un terrain, traversant un îlot, donne sur deux rues 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 aux façades (ou portions de façades) des constructions implantées au-delà de la bande de 20 mètres (ou, pour les secteurs U1a et U1b, au-delà de la bande de 25 mètres, en présence d'un axe tertiaire) visée ci-dessus et sous réserve des dispositions précédentes.

- **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.

## 10.2 Modalités de calcul de la hauteur de façade

### 10.2.1 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.

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

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

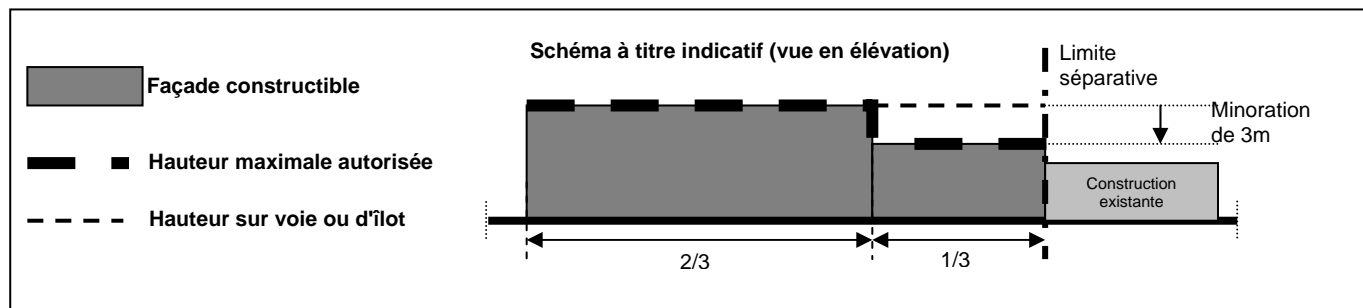
**Dans tous les cas :**

- les cheminées et équipements techniques ne créant pas de SHON ne sont pas pris en compte ;
- 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.

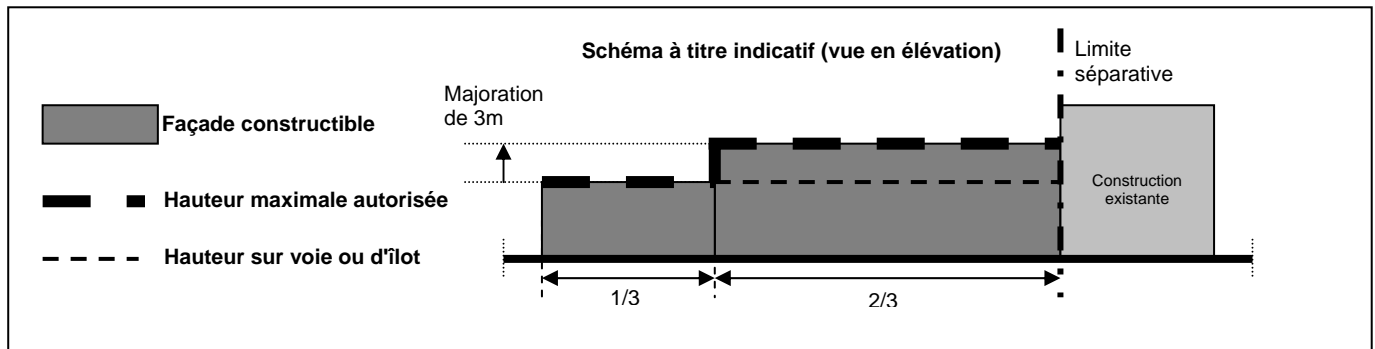
## 10.3 Dispositions particulières

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

- Une hauteur inférieure ou supérieure aux prescriptions définies ci-dessus peut être imposée à tout ou partie de la construction, dans la limite de plus ou moins 3 mètres :
  - pour mettre en harmonie la construction avec la hauteur des constructions implantées sur des terrains contigus ;
  - en vue d'améliorer l'insertion paysagère du projet dans son environnement bâti ;
  - dans le cas de constructions implantées le long des voies et places publiques sur un terrain situé en dénivelé par rapport à la voie ;
  - dans le cas de constructions nécessitant des hauteurs de niveaux plus importantes (faux plafonds et autres équipements techniques) dès lors que le nombre de niveaux est inchangé ;
  - dans le cas de travaux sur des constructions existantes ayant des hauteurs de niveaux plus importantes.
- 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.



- 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 aux 2/3 du linéaire bâti de la construction nouvelle.



### 10.3.2 Les dispositions des articles 10.1 et 10.2 peuvent ne pas être appliquées

- aux installations et ouvrages techniques ;
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, dont la nature et le fonctionnement supposent une hauteur différente.

### 10.3.3 Les extensions

Lorsque la hauteur d'une construction existante excède la hauteur autorisée, les extensions de cette construction sont autorisées sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

### 10.3.4 La ZPPAUP des Gratte-Ciel

Dans le périmètre couvert par la ZPPAUP des Gratte-Ciel, il convient de se référer aux dispositions complémentaires spécifiées dans le règlement de la ZPPAUP, ainsi qu'aux documents graphiques relatifs à cette dernière.

## Article 11 UI : Aspect extérieur

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 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.

Le secteur couvert par la ZPPAUP des Gratte-Ciel fait l'objet de dispositions complémentaires concernant l'aspect extérieur des constructions. Il convient de se référer au règlement de la ZPPAUP, ainsi qu'aux documents graphiques relatifs à cette dernière.

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.



Les stockages de matériaux ou de véhicules et les installations techniques en plein air doivent faire l'objet d'un traitement en vue d'assurer leur insertion dans le paysage (clôtures, écrans boisés...).

Les débords de façade en saillie sur le domaine public ou sur la marge de recul indiquée aux documents graphiques sont prohibés. Cette disposition ne concerne pas les débords de toiture.

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.

La hauteur des clôtures implantées sur limites séparatives ne doit pas excéder 2 mètres, lorsque la parcelle voisine n'est pas classée en zone UI.

Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur totale maximale de 2 mètres.

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

Les différentes parties en serrurerie (clôtures, balcons, garde-corps) doivent être conçues dans un souci de cohérence. La conception des enseignes doit être intégrée dans la composition générale des façades et des clôtures.

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

## **Article 12 UI : 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**

#### **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 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette avec au minimum un emplacement indépendant par logement ;

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

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- a. aux extensions des constructions d'habitation qui n'ont pas pour effet la création de logements supplémentaires ;
- b. aux extensions des immeubles de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat jusqu'à une augmentation de 50% de la SHON existant avant le début des travaux.

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

Il est exigé au minimum une place pour 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de vente, avec au minimum une place par commerce. Au-delà de 300 m<sup>2</sup>, il est exigé une place par tranche de 30 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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**

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.

**12.3 Modalités de réalisation des aires de stationnement**

**Pour l'ensemble de la zone, à l'exclusion des secteurs U1a et U1b, la totalité du stationnement doit être réalisée en sous-sol dans le cas où la surface hors œuvre nette des constructions atteint ou dépasse 1,5 fois la superficie du terrain.**

**Pour les secteurs U1a et U1b, les places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol pour les constructions à destination de bureaux et le long des axes tertiaires.**

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 places destinées au déchargement des camions, livraisons, ambulances ;
- c. aux places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite.

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 m<sup>2</sup> 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<sup>er</sup> niveau de sous-sol ;
- b. en cas de localisation en 1<sup>er</sup> 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 UI : Espaces libres et plantations**

---

10% de la surface totale du terrain doivent être aménagés en espaces verts.

Ne sont pas pris en compte les espaces verts situés dans l'emprise au sol des constructions.

Dans la mesure du possible, l'espace vert sera d'un seul tenant et localisé dans la bande de retrait des constructions par rapport à la voie ou par rapport au fleuve s'il s'agit de tènements situés le long du fleuve.

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

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

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

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 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

**Article 14 UI :**  
**Coefficient d'occupation du sol**

---

Non réglementé.