

# U

## ZONE URBAINE



# CHAPITRE 1

## **PROGRAMMATION**

ARTICLE 1  
**FONCTIONS URBAINES**

ARTICLE 2  
**MIXITÉ DE L'HABITAT**

ARTICLE 3  
**STATIONNEMENT**

# ARTICLE 1

## FONCTIONS URBAINES

### L'ESPRIT DE LA RÈGLE

L'article 1 « Fonctions urbaines » vise à réglementer les occupations du sol et les destinations des constructions au travers de la délimitation de secteurs spécifiques au plan des fonctions urbaines :

- **les secteurs de mixité** correspondent aux tissus urbains à dominante résidentielle sur lesquels une mixité des fonctions est possible dans l'optique de rapprocher emplois, habitat et services de proximité. Certaines activités y sont toutefois admises sous condition pour limiter les conflits d'usages et assurer un cadre de vie agréable aux riverains. Les formats commerciaux y sont réglementés afin d'orienter les implantations vers les secteurs de centralité.
- **les secteurs de centralité** sur lesquels une mixité des fonctions, un développement des services de proximité et une animation commerciale sont recherchés. Ils correspondent aux centres-villes et centres-bourgs, aux quartiers de grands ensembles équipés et aux faubourgs animés de Dijon.
- **les secteurs de mutation** correspondent aux tissus d'entrées de villes orientés principalement vers l'activité et pour lesquels une évolution vers un tissu mixte, comprenant de l'habitat, est souhaité. Afin d'assurer des transitions qualitatives, les opérations d'ensemble sont privilégiées et l'urbanisation individuelle diffuse limitée. La création de grands formats commerciaux y est limitée.
- **les secteurs d'activités** correspondent aux zones d'activités et de grands équipements. Le règlement prévoit des dispositions spécifiques au regard de la vocation principale des secteurs :
  - d'équipements métropolitains, tertiaires et technologiques indicés **E**, pour lesquels des synergies entre activités et équipements sont recherchées, notamment autour des filières d'excellence
  - à vocation mixte, indicés **M**, regroupant moyennes surfaces commerciales, artisanat, petites industries, bureaux et services,
  - à dominante industrielle et de production, indicés **I**, ou commerciale indicés **C**, pour lesquels les spécificités des zones sont à préserver en évitant le mitage et les conflits d'usages entre les différents secteurs d'activités.
  - spécifiques, indicés **S**, regroupant les secteurs d'équipements en dehors des tissus urbains constitués et les installations nécessaires aux grandes infrastructures de transport ou au fonctionnement urbain (gestion des déchets, des eaux, de l'énergie...).

### Dispositions générales

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés dans l'ensemble de la zone U.
- Dans l'ensemble de la zone U, l'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol sont interdites.
- Dans l'ensemble de la zone U sont autorisées sous conditions particulières :
  - les constructions nouvelles, visées aux articles L. 111-18-1 et L. 111-19-1 du code de l'urbanisme, à usage commercial, industriel et d'entrepôt ainsi que les parcs de stationnement couverts accessibles au public, à condition de faire l'objet de prescriptions environnementales renforcées ;
  - l'installation de caravanes ou camping-cars, le camping, les habitations légères de loisirs à condition d'être situés sur des terrains spécifiquement aménagés à cet effet ;
  - toutes constructions ou installations portant périmètre de recul à condition d'être situées au sein d'un secteur «activités» et de ne pas engendrer un périmètre de recul ou son extension sur les autres secteurs du plan des fonctions urbaines ;
  - toutes installations classées pour la protection de l'environnement relevant de la législation SEVESO à condition d'être situées au sein d'un secteur «activités» indicé **I**, à dominante industrielle et de production et de ne pas engendrer un périmètre de recul ou son extension sur les autres secteurs du plan des fonctions urbaines.
- Dans les secteurs spécifiques indicés **S**, seuls sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics, compatibles avec les équipements présents sur le secteur. Sur les terrains de l'ancienne base aérienne 102, sont également autorisées toutes les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'aéroport Dijon-Bourgogne et de l'école de gendarmerie, ainsi que les constructions correspondant aux destinations «autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire» et «restauration».

• S'ajoutent à ces dispositions générales, les dispositions suivantes relatives aux secteurs délimités au plan des fonctions urbaines. La liste des destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou autorisées sous condition au sein de chaque secteur, figure dans le tableau suivant.

Destination et sous-destination	Mixité	Centralité	Mutation	Activités
<b>Exploitation agricole et viticole</b>	autorisée sous conditions	autorisée sous conditions	autorisée sous conditions	autorisée
<b>Exploitation forestière</b>	interdite	interdite	interdite	autorisée
<b>Habitation</b>	autorisée	autorisée	autorisée sous conditions	autorisée sous conditions
<b>Artisanat et commerce de détail</b>	autorisée sous conditions	autorisée	autorisée sous conditions	autorisée sous conditions
<b>Restauration</b>	autorisée	autorisée	autorisée	autorisée en secteur indicé <b>C</b> , <b>M</b> et <b>I</b>
				autorisée sous conditions en secteur indicé <b>E</b>
<b>Commerce de gros</b>	autorisée sous conditions	autorisée sous conditions	autorisée sous conditions	autorisée en secteur indicé <b>M</b> , <b>I</b> et <b>C</b>
				interdite en secteur indicé <b>E</b>
<b>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	autorisée	autorisée	autorisée	autorisée
<b>Hôtels Autres hébergements touristiques</b>	autorisée	autorisée	autorisée	autorisée
<b>Cinéma</b>	interdite	autorisée sous conditions	interdite	interdite
<b>Equipement d'intérêt collectif et service public</b>	autorisée	autorisée	autorisée	autorisée
<b>Industrie</b>	autorisée sous conditions	autorisée sous conditions	autorisée sous conditions	autorisée en secteur indicé <b>I</b> et <b>M</b>
				autorisée sous conditions en secteur indicé <b>E</b> et <b>C</b>
<b>Entrepôt</b>	autorisée sous conditions	autorisée sous conditions	autorisée sous conditions	autorisée en secteur indicé <b>I</b> , <b>C</b> et <b>M</b>
				autorisée sous conditions en secteur indicé <b>E</b>
<b>Bureau</b>	autorisée	autorisée	autorisée	autorisée
<b>Centre de congrès et d'exposition</b>	interdite	autorisée sous conditions	interdite	interdite

## Destinations et sous destinations soumises à conditions particulières

---

- Les sections suivantes détaillent les dispositions à respecter pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions au sein de chaque secteur du plan des fonctions urbaines.

### Secteurs de mixité

---

#### Exploitation agricole et viticole, commerce de gros, industrie, entrepôt

- Les constructions ne portant pas périmètre de recul sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

#### Artisanat et commerce de détail, commerce de gros, entrepôt

- Les changements de destination sont autorisés ainsi que les constructions nouvelles dans la limite de :
  - 1 200m<sup>2</sup> de surface de plancher à Dijon,
  - 600m<sup>2</sup> dans les autres communes.

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, dédiée à cette sous-destination, dont la surface de plancher initiale est supérieure au seuil fixé ci-dessus, une augmentation inférieure ou égale à 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi sera admise sur le tènement, dans la limite de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

### Secteurs de centralité

---

#### Exploitation agricole et viticole, commerce de gros, industrie, entrepôt

- Les constructions ne portant pas périmètre de recul sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

#### Cinéma, centre de congrès et d'exposition

- Les constructions nouvelles, extensions et changements de destination ne sont autorisés que dans les secteurs de centralité du coeur de Métropole.

#### Développement de la mixité des fonctions

- Une attention devra être portée lors de l'élaboration des projets sur la pertinence, au regard du contexte urbain environnant, de développer des rez-de-chaussée actifs (commerces, services, bureaux, équipements...) dans les opérations à dominante résidentielle ou de développer des fonctions complémentaires (habitat, bureaux...) dans les opérations à dominante commerciale.

Est également à considérer le caractère modulable des locaux situés en rez-de-chaussée afin de permettre des changements de destination ultérieurs entre activités et habitat.

### Secteurs de mutation

---

#### Habitation

- Les constructions nouvelles et changements de destinations sont autorisés selon les 2 conditions cumulatives suivantes :
  - une surface de plancher minimum de 150m<sup>2</sup> ;
  - et la création d'au moins 5 logements.

Dans tous les cas, l'extension des logements existants à la date d'approbation du PLUi est autorisée.

- Sont également autorisées les constructions destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement d'une activité, à condition que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activités et que sa superficie soit inférieure ou égale à 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## Exploitation agricole et viticole, commerce de gros, industrie, entrepôt

- Les constructions ne portant pas périmètre de recul sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

## Artisanat et commerce de détail

- Dans tous les cas, les constructions nouvelles sont autorisées à condition :
  - d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble comprenant des habitations,
  - ou de comprendre, sur le même tènement, une fonction complémentaire relevant de l'équipement d'intérêt collectif et services publics, du bureau ou de l'habitation. Ces deux dernières destinations seront préférentiellement développées « en étage » et devront représenter une surface de plancher supérieure ou égale à la moitié de la surface de plancher affectée à la sous-destination artisanat et commerce de détail.
- Les changements de destination sont autorisés ainsi que les constructions nouvelles dans la limite de 1 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, dédiée à cette sous-destination, dont la surface de plancher initiale est supérieure au seuil fixé ci-dessus, une augmentation inférieure ou égale à 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi sera admise sur le tènement, dans la limite de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

- Au sein des sites de projet délimités aux documents graphiques, lorsqu'un aménagement urbain cohérent et fonctionnel est proposé sur des parcelles contiguës, sont autorisés, en sus des changements de destination et des constructions nouvelles selon les critères ci-dessus mentionnés, les transferts d'activités existantes au sein de l'emprise du secteur de projet. La surface de plancher existante et transférée pourra être augmentée dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, sans dépasser 300m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

## Secteurs d'activités

---

### Habitation

- L'extension des constructions existantes est autorisée dans la limite de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire à compter de la date d'approbation du PLUi.
- Les constructions destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement d'une activité sont autorisées à condition que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activités et que sa superficie soit inférieure ou égale à 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les hébergements sont autorisés dans les secteurs indicés **E** sous réserve d'être en lien avec les activités et équipements du secteur (exemple : résidence universitaire ou chercheurs à proximité des établissements d'enseignement supérieur, résidence seniors médicalisée à proximité d'un établissement de santé,...).

### Restauration

- Dans les secteurs indicés **E**, les constructions nouvelles et changements de destination sont autorisés sous réserve :
  - d'être accessoires d'une activité principale située sur le même tènement ;
  - ou d'être implantés au sein d'une construction relevant des destinations «Bureau» ou «Equipement d'intérêt collectif et service public» et de disposer d'une surface de plancher inférieure ou égale à 300m<sup>2</sup>.

Cette disposition ne s'applique pas au sein des sites de projet. La sous-destination «restauration» y est autorisée sans condition.

## Artisanat et commerce de détail

• Dans les secteurs indicés **M**, les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de répondre aux deux conditions suivantes :

- de disposer d'une surface de plancher inférieure ou égale à la surface de plancher existante sur le tènement à la date d'approbation du PLUi (démolition-reconstruction et regroupement parcellaire)
- et de ne pas dépasser 1 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les extensions sont autorisées dans la limite d'une augmentation inférieure ou égale à 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi et de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les changements de destination vers la sous-destination artisanat et commerce de détail sont autorisés sous réserve :

- d'être accessoires d'une activité principale située sur le même tènement ;
- ou d'être implantés en rez-de-chaussée d'une construction relevant des destinations «Bureau» ou «Equipement d'intérêt collectif et service public» et de disposer d'une surface de plancher inférieure ou égale à 200m<sup>2</sup>.

• Dans les secteurs indicés **C**, les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de disposer d'une surface de plancher inférieure ou égale à la surface de plancher existante sur le tènement à la date d'approbation du PLUi (démolition-reconstruction et regroupement parcellaire).

Les extensions sont autorisées dans la limite d'une augmentation inférieure ou égale à 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi et de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher.

• Dans les secteurs indicés **E** et **I**, les constructions nouvelles et changements de destination sont autorisés sous réserve :

- d'être accessoires d'une activité principale située sur le même tènement ;
- ou d'être implantés en rez-de-chaussée d'une construction relevant des destinations «Bureau» ou «Equipement d'intérêt collectif et service public» et de disposer d'une surface de plancher inférieure ou égale à 200m<sup>2</sup>.

Les extensions sont autorisées dans la limite d'une augmentation inférieure ou égale à 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi et de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## Industrie

• Dans les secteurs indicés **C**, les constructions nouvelles et changements de destination sont autorisés sous réserve d'être accessoires d'une activité principale et d'être situés sur le même tènement.

• Dans les secteurs indicés **E**, les constructions nouvelles et changements de destination sont autorisés sous réserve :

- d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage ;
- et d'être accessoires d'une activité principale située sur le même tènement.

## Entrepôt

• Dans les secteurs indicés **E**, les constructions nouvelles et changements de destination sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

## ARTICLE 2

# MIXITÉ DE L'HABITAT

### L'ESPRIT DE LA RÈGLE

L'article 2 « Mixité de l'habitat » institue des secteurs de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, soit un pourcentage de logements financièrement abordables, en location et en accession, à respecter au sein des opérations résidentielles afin de poursuivre les objectifs suivants :

- Répondre à la pluralité des besoins des ménages, au travers du développement de l'offre en logement à loyer modéré (LLM) et en accession abordable à la propriété (AA).
- Développer l'accession abordable à la propriété pour maintenir et attirer les jeunes ménages et les familles afin de limiter les mouvements de périurbanisation vers l'extérieur du territoire.
- Lutter contre les ségrégations sociales et spatiales, au travers d'un rééquilibrage du parc à loyer modéré entre les communes et les quartiers de la Métropole. Cela implique des ratios différenciés selon les caractéristiques du parc de logements mais aussi en fonction de la proximité aux équipements et services de proximité et aux transports collectifs. Ainsi, les secteurs disposant d'un parc à loyer modéré élevé ne sont pas concernés par les secteurs de mixité sociale. En revanche, les communes ou quartiers déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU font l'objet d'une servitude renforcée.

Ces dispositions réglementaires sont des seuils minimums à respecter. Elles viennent compléter des objectifs généraux établis dans les fiches communales du programme d'orientations et d'actions habitat (POA-H), à l'échelle des communes et des sites de projet.

### Seuils de déclenchement de la mixité

- Les dispositions suivantes établies au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, s'appliquent à la création de logements (construction nouvelle ou changement de destination) à partir des seuils suivants, selon trois groupes de communes :

Communes	Seuils
<b>Zone 4 du financement du LLM : 4 communes SRU</b> Dijon, Fontaine-lès-Dijon, Marsannay-la-Côte, Saint-Apollinaire	12 logements ou 800m <sup>2</sup> de surface de plancher consacrée à l'habitation
<b>Zone 4 du financement du LLM : 11 autres communes</b> Chenôve, Chevigny-Saint-Sauveur, Daix, Longvic, Neuilly-Crimolois, Ouges, Perrigny-lès-Dijon, Plombières-lès-Dijon, Quetigny, Sennecey-lès-Dijon, Talant	15 logements ou 1 000m <sup>2</sup> de surface de plancher consacrée à l'habitation
<b>Zone 5 du financement du LLM : 8 communes</b> Ahuy, Bresse-sur-Tille, Bretenière, Corcelles-les-Monts, Fény, Flavignerot, Hauteville-lès-Dijon, Magny-sur-Tille	20 logements ou 1 300m <sup>2</sup> de surface de plancher consacrée à l'habitation

- Ces seuils de déclenchement ne s'appliquent pas :
  - dans les secteurs 4 du plan de la mixité de l'habitat, pour lesquels les programmes de logements devront obligatoirement comporter des logements abordables (LLM ou accession abordable à la propriété) ;
  - dans les sites de projet figurant aux documents graphiques, pour lesquels des dispositions spécifiques sont établies sur chacun des sites pour l'intégralité de leur périmètre (Cf. Dispositions spécifiques applicables aux sites de projet).

Les éventuels logements existants, maintenus dans le cadre du projet, n'entrent pas dans le calcul du seuil de déclenchement.

- À partir des seuils définis ci-avant, les programmes de logements devront comporter une part minimum de logements abordables selon les dispositions suivantes instituées au plan de la mixité de l'habitat :

Secteurs du Plan de la Mixité de l'Habitat	Dispositions applicables
<b>secteur 1</b> Maintien de la mixité	20% minimum des logements devront être consacrés au logement abordable (logement à loyer modéré et/ou à accession abordable à la propriété).
<b>secteur 2</b> Développement de la mixité	35% minimum des logements devront être consacrés au logement abordable, dont une part incompressible de 20% de logements à loyer modéré, calculée sur le total des logements du programme.
<b>secteur 3</b> Renforcement de la mixité	50% minimum des logements devront être consacrés au logement abordable, dont une part incompressible de 25% de logements à loyer modéré, calculée sur le total des logements du programme.
<b>secteur 4</b> Secteur de développement de l'accession abordable à la propriété	75% minimum des logements devront être consacrés au logement abordable, dont une part incompressible de 50% de logements en accession abordable à la propriété, calculée sur le total des logements du programme.

- En dehors des opérations d'aménagement d'ensemble, les constructions relevant de la destination «hébergement» ne sont pas soumises aux dispositions précédentes.

- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les pourcentages minimums s'appliquent à l'ensemble de l'opération, calculés sur le nombre total de logements. Les hébergements n'entrent pas dans ce calcul à l'exception des hébergements à vocation sociale pour lesquels l'attribution est conditionnée à un plafond de ressources.

Les hébergements à vocation sociale peuvent être inclus dans le total des logements abordables à réaliser (résidences seniors, résidences pour jeunes travailleurs,...) au titre du logement à loyer modéré.

- Lorsque l'emprise du projet comprend des constructions existantes, la part des logements abordables à réaliser est calculée à partir du nombre de logements supplémentaires créés. Les logements abordables préexistants et les logements abordables nouveaux réalisés au sein d'une construction existante réhabilitée sont intégrés au nombre de logements abordables à atteindre sur l'ensemble du projet.

- Dans les sites de projet, le pourcentage minimum de logements abordables à respecter est celui établi dans l'annexe «Dispositions spécifiques applicables aux sites de projet».

- Pour mémoire (Cf.lexique), l'accession abordable à la propriété regroupe :

- Les produits « réglementés » ; il s'agit actuellement des produits suivants : Prêt Social de Location Accession (PSLA) et Bail Réel Solidaire (BRS) ou équivalents visés par la réglementation en vigueur, accession sécurisée réalisée par les bailleurs sociaux et les coopératives d'accession sociale, acquisitions bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat ou d'un taux de TVA réduit dont celles éligibles au titre des dispositions de l'ANRU, vente de logements conventionnés des bailleurs sociaux.

- Les produits privés (logements «clés en main», lots de terrain à bâtir, ...) vendus à des ménages acquéreurs de leur résidence principale sous les plafonds de ressources du Loyer Intermédiaire (LI) accession ou équivalent visé par la réglementation en vigueur.

# ARTICLE 3

## STATIONNEMENT

---

### L'ESPRIT DE LA RÈGLE

L'article 3 « Stationnement » définit les normes et conditions de réalisation des stationnements des véhicules et des cycles.

Au travers des normes quantitatives, le règlement entend articuler les objectifs suivants :

- Ne pas encourager la motorisation des ménages en imposant un nombre de stationnement élevé ;
- Prendre en compte les caractéristiques des secteurs, la présence de services de proximité et leur desserte par les transports en commun structurants. A cet égard la règle est différenciée à proximité des transports en commun et dans les secteurs de centralité de Dijon et des communes de première couronne ;
- Ne pas entraîner une contrainte technique ou financière trop importante pour la mise en oeuvre des projets, notamment dans le cadre de travaux portant sur la mobilisation du bâti existant ;
- S'assurer de la réalisation de stationnements sur le domaine privé, afin d'une part, de préserver la fluidité et la sécurité de la circulation et d'autre part, de libérer l'espace public pour d'autres usages.

Une norme maximale est également établie pour les activités à proximité des transports en commun afin d'inciter au report modal. Elle est toutefois modulée sur les secteurs d'entrée de ville desservis par les grands axes routiers et comportant des enjeux importants en matière de stationnement.

A ces règles quantitatives, le règlement ajoute des règles qualitatives portant sur l'aménagement des aires de stationnement. Il s'agit d'en atténuer leurs impacts sur le fonctionnement et les paysages urbains et l'environnement. Le stationnement en surface est ainsi limité dans une logique d'optimisation des sols et de qualité visuelle pour les résidents et usagers ; les revêtements perméables sont amenés à être développés.

S'agissant des cycles, la règle a pour objectif d'assurer la réalisation d'aires de stationnement pour accompagner le développement de la pratique du vélo mais aussi de garantir leurs fonctionnalités et leurs qualités d'usage.

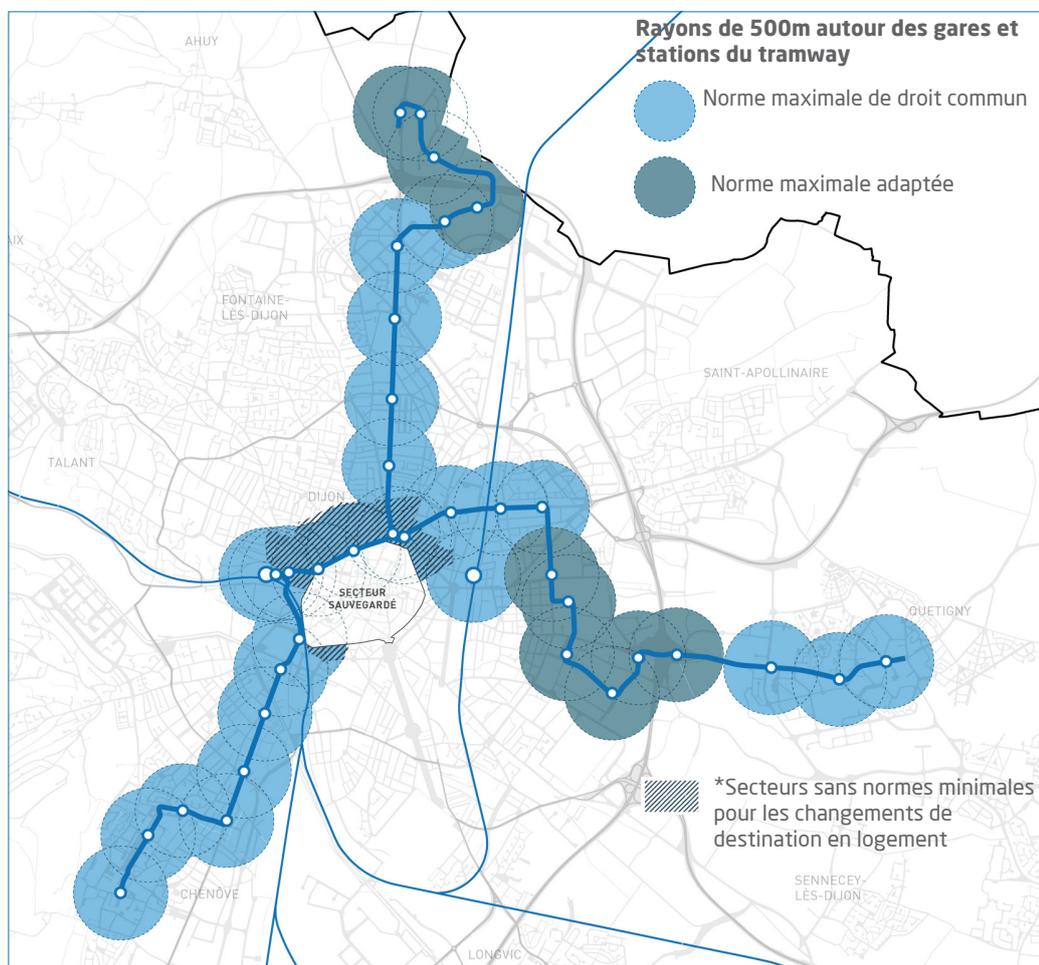
### Stationnements des véhicules

---

- Les normes de stationnement pour les véhicules sont définies :
  - selon les destinations ou sous-destinations des constructions ;
  - selon la position de la commune dans l'armature urbaine (Dijon et sa première couronne, seconde couronne) ;
  - selon la localisation du projet au regard du plan des fonctions urbaines, le cas échéant ;
  - selon la localisation du projet par rapport au tramway et aux gares, sur les tènements situés en tout ou partie dans un rayon de 500 m autour d'une station de tramway et des gares de Dijon-Ville et Porte Neuve.
- Les normes de stationnement minimales et maximales sont définies dans les tableaux ci-après :
  - les normes minimales, qui s'appliquent également dans les secteurs concernés par les normes maximales, sont exprimées en nombre de places de stationnement par tranche de surface de plancher complète ;
  - les normes maximales sont exprimées en surface de stationnement (y compris les accès, les aires de manoeuvre,...) par rapport à la surface de plancher du projet de construction ;
  - si le nombre de places ou le calcul de la surface obtenue n'est pas entier, il doit être arrondi au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure à 5 ;
  - lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction ou par type de destination.

- Dans les secteurs de centralité du plan des fonctions urbaines, les normes minimales de stationnement ne s'appliquent pas :
  - sur les sites de projet à Dijon ;
  - en cas de changement de destination, réhabilitation, division en logements d'une construction à usage d'habitation, de nouvelle construction sur le tènement ou d'extension, si le nombre d'emplacements nouveaux à réaliser, calculé sur les surfaces ou le nombre de logements créés, est inférieur ou égal à 2 places. Cette disposition n'est applicable qu'une fois à compter de la date d'approbation du PLUi-HD pour une même construction existante. Au-delà, les normes minimales de stationnement devront être respectées ;
  - en cas de changement de destination en logement au sein des secteurs de desserte par le tramway et les gares à Dijon, à condition que le projet soit également compris au sein du périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) concerné par une aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP).
- Les normes minimales de stationnement ne s'appliquent pas :
  - aux industries et entrepôts, en cas d'extension ou de construction supplémentaire sur le tènement ;
  - à la création de commerces et activités de services de moins de 300m<sup>2</sup>. Les normes établies dans le tableau ci-après s'appliquent à partir de ce seuil.
- Il ne pourra être exigé dans les secteurs de desserte par le tramway et les gares (cf. plan ci-après) :
  - plus d'1 place de stationnement par logement
  - plus de 0,5 place par logement à loyer modéré.
- En dehors de ces secteurs, il ne pourra être exigé plus de 2 places de stationnements par logement. Toutefois, dans les opérations d'ensemble impliquant la création d'une voie de desserte ouverte à la circulation, la réalisation d'emplacements dédiés aux stationnements des visiteurs pourra y être exigée.
- Il n'est pas exigé de stationnement pour les hébergements à vocation sociale et les hébergements d'urgence.
- Les constructions nouvelles supérieures à 300m<sup>2</sup> de surface de plancher relevant des sous-destinations artisanat et commerce de détail, commerce de gros, restauration, hôtels, autres hébergements touristiques, industrie et entrepôt devront prévoir sur l'emprise du projet, un emplacement dédié au chargement / déchargement, sauf impossibilité technique à démontrer.

#### SECTEURS DE DESSERTE PAR LE TRAMWAY ET LES GARES



## Normes minimales

Destinations et sous-destinations	Dijon	Première couronne	Seconde couronne
Exploitation agricole	<b>non réglementé.</b> en fonction des besoins du projet	<b>non réglementé.</b> en fonction des besoins du projet	<b>non réglementé.</b> en fonction des besoins du projet
Logement (dont logement en accession abordable à la propriété)	<b>1 place par tranche de 100m<sup>2</sup></b> de surface de plancher avec un minimum d'1 place par logement  <b>1 place par tranche de 120m<sup>2</sup></b> de surface de plancher avec un minimum d'1 place par logement dans les secteurs de desserte par le tramway et les gares et les secteurs de centralité	<b>1 place par tranche de 80m<sup>2</sup></b> de surface de plancher avec un minimum d'1 place par logement  <b>1 place par tranche de 100m<sup>2</sup></b> de surface de plancher avec un minimum d'1 place par logement dans les secteurs de desserte par le tramway et les gares et les secteurs de centralité	<b>1 place par tranche de 60m<sup>2</sup></b> de surface de plancher avec un minimum d'1 place par logement
Logement à loyer modéré	<b>0,8 place minimum</b> par logement  <b>0,5 place minimum</b> par logement dans les secteurs de desserte par le tramway et les gares et les secteurs de centralité	<b>0,8 place minimum</b> par logement  <b>0,5 place minimum</b> par logement dans les secteurs de desserte par le tramway et les gares et les secteurs de centralité	<b>1 place minimum</b> par logement
Hébergement (hors hébergement à vocation sociale et hébergement d'urgence)	<b>1 place par tranche de 300m<sup>2</sup></b> de surface de plancher  <b>1 place par tranche de 400m<sup>2</sup></b> de surface de plancher dans les secteurs de desserte par le tramway et les gares et les secteurs de centralité	<b>1 place par tranche de 300m<sup>2</sup></b> de surface de plancher  <b>1 place par tranche de 400m<sup>2</sup></b> de surface de plancher dans les secteurs de desserte par le tramway et les gares et les secteurs de centralité	<b>1 place par tranche de 200m<sup>2</sup></b> de surface de plancher
Commerce et activité de service	<b>1 place par tranche de 120m<sup>2</sup></b> de surface de plancher au-delà de 300m <sup>2</sup>  <b>1 place par tranche de 160m<sup>2</sup></b> de surface de plancher au-delà de 300m <sup>2</sup> dans les secteurs de desserte par le tramway et les gares et les secteurs de centralité	<b>1 place par tranche de 80m<sup>2</sup></b> de surface de plancher au-delà de 300m <sup>2</sup>  <b>1 place par tranche de 120m<sup>2</sup></b> de surface de plancher au-delà de 300m <sup>2</sup> dans les secteurs de desserte par le tramway et les gares et les secteurs de centralité	<b>1 place par tranche de 80m<sup>2</sup></b> de surface de plancher au-delà de 300m <sup>2</sup>
Cinéma	<b>non réglementé.</b> en fonction des besoins du projet	<b>non réglementé.</b> en fonction des besoins du projet	<b>non réglementé.</b> en fonction des besoins du projet
Équipement d'intérêt collectif et service public	<b>non réglementé.</b> en fonction des besoins du projet	<b>non réglementé.</b> en fonction des besoins du projet	<b>non réglementé.</b> en fonction des besoins du projet
Industrie et entrepôt	<b>1 place par tranche de 300m<sup>2</sup></b> de surface de plancher	<b>1 place par tranche de 300m<sup>2</sup></b> de surface de plancher	<b>1 place par tranche de 300m<sup>2</sup></b> de surface de plancher
Bureau	<b>1 place par tranche de 120m<sup>2</sup></b> de surface de plancher  <b>1 place par tranche de 160m<sup>2</sup></b> de surface de plancher dans les secteurs de desserte par le tramway et les gares et les secteurs de centralité	<b>1 place par tranche de 80m<sup>2</sup></b> de surface de plancher  <b>1 place par tranche de 120m<sup>2</sup></b> de surface de plancher dans les secteurs de desserte par le tramway et les gares et les secteurs de centralité	<b>1 place par tranche de 80m<sup>2</sup></b> de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition	<b>non réglementé.</b> en fonction des besoins du projet	<b>non réglementé.</b> en fonction des besoins du projet	<b>non réglementé.</b> en fonction des besoins du projet

- Pour mémoire, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour certaines catégories de logements et hébergements conformément à l'article L.151-36 du code de l'urbanisme.

## Normes maximales

- Les normes maximales s'appliquent en cas de construction nouvelle supérieure à 300m<sup>2</sup> de surface de plancher dans les secteurs de desserte par le tramway et les gares, pour les destinations figurant dans le tableau ci-dessous.
- Les normes maximales applicables sont adaptées dans les rayons de 500 m autour des stations de tramway Dijon Valmy, Giroud, Pôle Santé, Zénith, Piscine Olympique, Mazen-Sully, Université, Erasme, CHU Hopitaux et Parc des sports.

Destinations et sous-destinations	Rayons de 500m autour des gares et stations du tramway	Rayons de 500m autour des gares et stations du tramway pour lesquels la norme maximale est adaptée
Commerce et activités de service	40% maximum de la surface de plancher en places de stationnement	50% maximum de la surface de plancher en places de stationnement
Industrie et entrepôt	40% maximum de la surface de plancher en places de stationnement	50% maximum de la surface de plancher en places de stationnement
Bureau	30% maximum de la surface de plancher en places de stationnement	50% maximum de la surface de plancher en places de stationnement
Autres destinations	non réglementés.	

- Pour mémoire, des normes maximales de stationnement pour les cinémas et commerces de détail supérieurs à 1 000m<sup>2</sup> s'appliquent, y compris en dehors des secteurs desservis par le tramway et les gares, conformément à l'article L.111-19 du code de l'urbanisme.

## Mutualisation et foisonnement des stationnements

- Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de programmes mixtes comportant plusieurs destinations, la réalisation des places de stationnement pourra être mutualisée au sein d'une ou plusieurs aires de stationnement communes.
- Le nombre d'emplacements à réaliser pourra être foisonné en cas de programmes mixtes comportant habitations et bureaux ou habitations et commerces. Ce foisonnement des places ne devra pas dépasser 25% du total des places exigées.

## Véhicules électriques et autopartage

- Conformément au code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil ultérieur d'un point de recharge de véhicule électrique doté d'un système individuel de comptage des consommations.
- La norme minimale exigée pourra être réduite de 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage :
  - à partir de la mise à disposition de deux véhicules en autopartage lorsque le nombre de places minimum exigé est inférieur ou égal à 100 places ;
  - à partir de la mise à disposition de quatre véhicules en autopartage lorsque le nombre de places minimum exigé est supérieur à 100 places.

Les places de stationnement réservées à ces véhicules ne sont pas à prendre en compte lorsqu'un nombre de places maximum est fixé.

## Réalisation des aires de stationnement / dispositions qualitatives

- La création du nombre de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-avant, doit se faire en dehors des voies publiques.

- Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles :
  - l'aménagement des parcs de stationnement devra permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir en toute sécurité et sans gêne pour la circulation publique ;
  - la largeur des places de stationnement ne pourra être inférieure à 2,50 m en épi, perpendiculaire et en bataille et 2 m en longitudinale ; leur longueur ne pourra être inférieure à 5 m ;
  - pour le stationnement en bataille ou perpendiculaire, la largeur de la plateforme de desserte ne pourra être inférieure à 6 m.
- Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R. 162-1 du code de la construction et de l'habitation.
- À partir de la création de plus de 30 places de stationnement, au moins 50% du nombre de places réalisées devront être intégrés :
  - soit au volume de la construction : garages, stationnements enterrés, semi-enterrés, en rez-de-chaussée, en étage ;
  - soit au sein d'une structure dédiée réalisée sur l'unité foncière ou au sein de l'opération d'aménagement d'ensemble le cas échéant. Les regroupements de garage de type «box» et les carports sont admis dans le calcul à condition de s'insérer dans un aménagement paysager, de disposer d'une toiture végétalisée ou d'être équipés de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Cette disposition ne concerne que les habitations et les bureaux. Elle ne s'applique pas :

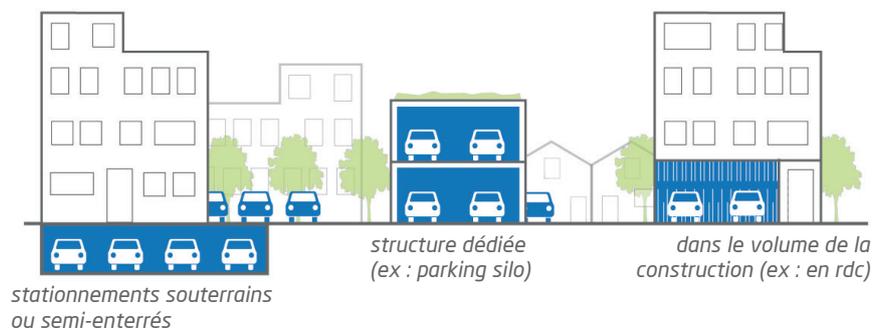
- dans les secteurs concernés par un aléa inondation ou les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe ;
- dans les secteurs «activités» de première et seconde couronne.

#### Schémas illustratifs

#### Réalisation des aires de stationnement

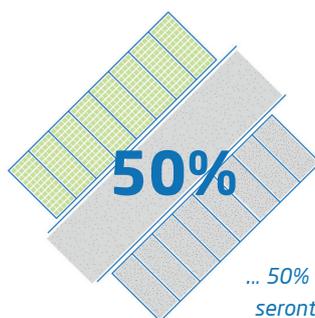
À partir de la réalisation de 30 places de stationnement (bureaux et logements)...

... au moins 50% des places sont à réaliser en ouvrage

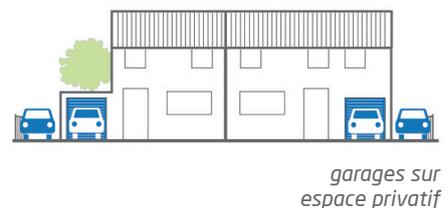


... y compris dans les opérations d'ensemble de logements individuels

Dans tous les cas ...



... 50% des places en surface seront aménagées avec des revêtements perméables ou semi-perméables



- En cas de réalisation d'aires de stationnement en rez-de-chaussée en limite avec l'espace public, une hauteur minimale de 3 m sous plafond pourra être exigée afin de permettre une réversibilité vers d'autres usages.
- Au moins 50% du nombre de places réalisées en surface, carports compris, devront être aménagées avec des revêtements perméables, semi-perméables ou végétalisés (au sol ou en toiture s'agissant des carports). Ce pourcentage est porté à 100% dans les secteurs concernés par un aléa inondation ou les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe. Ces dispositions ne concernent pas les stationnements réservés aux personnes à mobilité réduite.

## Stationnements des cycles

- Les normes minimales s'appliquent :
  - aux changements de destination, aux extensions et aux constructions nouvelles supérieures à 300m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les activités ;
  - aux constructions nouvelles à usage d'habitation ;
  - aux changements d'affectation ou de destination à usage d'habitation de plus de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les normes sont exprimées en nombre de places de stationnement par tranche de surface de plancher finie. Si le nombre de places ou le calcul de la surface obtenue n'est pas entier, il doit être arrondi au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.
- Les places de stationnement des cycles devront avoir une surface minimale d'1,5m<sup>2</sup>.

Destinations et sous-destinations	Nombre de places minimal requis
Logement	<b>1 place par tranche de 40m<sup>2</sup></b>
Résidence étudiante	<b>1 place par tranche de 20m<sup>2</sup></b>
Hébergement (hors résidence étudiante)	<b>1 place par tranche de 100m<sup>2</sup></b>
Commerce et activité de service	<b>1 place par tranche de 100m<sup>2</sup></b>
Cinéma, restauration, commerce de gros	<b>non réglementé.</b> en fonction des besoins du projet
Equipement d'intérêt collectif et service public	<b>non réglementé.</b> en fonction des besoins du projet
Industrie et entrepôt	<b>1 place par tranche de 300m<sup>2</sup></b> de surface de plancher
Bureau	<b>2 places par tranche de 100m<sup>2</sup></b> de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition	<b>non réglementé.</b> en fonction des besoins du projet
Exploitation agricole, viticole ou forestière	<b>non réglementé.</b> en fonction des besoins du projet

- Les stationnements des cycles devront être facilement accessibles depuis l'espace public et aménagés :
  - soit dans un local sécurisé au sein des volumes construits,
  - soit en extérieur, à condition d'être abrités.

Au moins 50% des emplacements devront être réalisés en rez-de-chaussée ou en extérieur. Ils ne pourront pas être positionnés au deuxième sous-sol.

Cet espace réservé comportera des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

- Une surface maximale de 150m<sup>2</sup> est fixée par local ou emplacement réservé aux cycles. Au-delà, la création de locaux et emplacements distincts est requise, sauf justifications techniques particulières.
- Lorsqu'un projet d'habitation dispose d'emplacements pour les véhicules dont les accès sont individualisés (garage individuel, box en surface), le stationnement des cycles et des véhicules pourra être commun à condition de disposer d'une surface suffisante : une profondeur minimum de 7m ou une largeur minimum de 3,5m.

# CHAPITRE 2

## **FORMES URBAINES**

ARTICLE 4  
**ESPACES VERTS**

ARTICLE 5  
**IMPLANTATION**

ARTICLE 6  
**HAUTEUR**

ARTICLE 7  
**QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE,  
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

# ARTICLE 4

## ESPACES VERTS

---

### L'ESPRIT DE LA RÈGLE

L'article 4 « Espaces verts » fixe des objectifs minimums de végétalisation des projets au travers de ratios différenciés reportés au plan des espaces verts en fonction des caractéristiques morphologiques des quartiers, des secteurs stratégiques pour la renaturation de l'espace urbain ou le maintien d'une trame jardinée au sein du tissu bâti.

La règle s'articule autour d'une surface en pleine terre imposée et d'un coefficient de biotope par surface, intégrant l'ensemble des dispositifs favorables à la végétalisation et à la perméabilité des sols avec pour objectifs :

- le développement d'une trame verte urbaine, favorable à la biodiversité ;
- l'amélioration et le maintien de la qualité du cadre de vie ;
- la volonté d'associer intensité urbaine et innovation végétale dans la conception des projets ;
- la mise en valeur des services écosystémiques produits par la nature en ville et de ses impacts bénéfiques sur la santé (lutte contre les îlots de chaleur, diminution du ruissellement, captation des polluants,...).

Au-delà de la stricte valeur paysagère et écologique, la règle intègre également la notion d'espace partagé, afin de favoriser le lien social, le développement de nouveaux usages et de l'agriculture urbaine.

### Dispositions générales

---

- La règle s'applique au travers de ratios imposés au plan des espaces verts comprenant :
  - une part d'espace libre de construction aménagée en pleine terre (PLT) ;
  - un coefficient de biotope par surface (CBS), intégrant l'ensemble des surfaces éco-aménagées, constituées des surfaces en pleine terre et des dispositifs complémentaires favorables à la végétalisation et à la perméabilité des sols. Le CBS prend également en compte les espaces partagés propices au lien social.
- Un taux d'espaces verts réduit, équivalent au secteur 2 (PLT 0,1 / CBS 0,3), sera admis, une seule fois à compter de l'approbation de la modification n°1 du PLUi-HD, pour les projets supérieurs à 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol situés sur un tènement de moins de 300m<sup>2</sup> dans les secteurs spécifiques figurant au plan des espaces verts.
- La règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le cas d'une opération comportant des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que des constructions ayant d'autres destinations, la PLT et le CBS sont appliqués en tenant compte du prorata de leurs emprises au sol respectives sur le tènement de l'opération.

Dans le cas d'immeubles accueillant à la fois des équipements d'intérêt collectif et services publics et des locaux affectés à d'autres destinations, il est tenu compte, pour l'application de la PLT et du CBS, de l'affectation dominante, en surface de plancher, de ces occupations dans l'immeuble considéré. Ainsi, si la surface de plancher affectée aux équipements d'intérêt collectif et services publics est supérieure à celle des autres destinations, l'immeuble sera considéré, pour le calcul des emprises respectives présentées ci-avant, comme entièrement affecté à un équipement d'intérêt collectif ou service public.

- La règle ne s'applique pas aux bâtiments-îlots situés sur un tènement entouré d'un espace public paysager de plus de 1 000m<sup>2</sup>, ni aux projets de démolition-reconstruction situés dans un quartier relevant du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) d'intérêt national ou régional.
- La règle s'applique aux sites de projet figurant aux documents graphiques, sauf dispositions alternatives reportées en annexe du présent règlement.
- La règle peut être mutualisée dans le cadre d'opération d'ensemble. Les surfaces de pleine terre et le CBS s'apprécient alors en cumulant les surfaces des éventuels espaces publics ou collectifs réalisés ou à réaliser, avec les espaces verts ou éco-aménagés des lots constructibles.
- En cas de projet situé sur un tènement sur lequel un espace boisé classé, un espace d'intérêt paysager et écologique ou un terrain cultivé en zone urbaine est délimité, ces espaces seront à considérer, quelle que soit leur nature, avec un ratio de 1 équivalent à la pleine terre, dans le calcul du coefficient de biotope par surface (CBS) et de la surface de pleine terre (PLT).
- Les surfaces libres de construction situées dans une bande comprise entre les voies et emprises publiques et 6 m devront disposer d'un coefficient de biotope par surface (CBS) minimum de 0,5 (hors accès véhicules et piétons).

## Calcul de la pleine terre (PLT) et du coefficient de biotope par surface (CBS)

- La surface imposée en pleine terre est calculée selon la formule suivante :

$$PLT = \frac{\text{Surface en pleine terre}}{\text{Surface du tènement}}$$

- Le coefficient de biotope par surface est calculé selon la formule suivante :

$$CBS = \frac{\text{Surface éco-aménagée}}{\text{Surface du tènement}} + \begin{array}{l} \text{bonus pour} \\ \text{plantation d'arbres} \\ \text{- malus pour} \\ \text{abattage d'arbres} \end{array}$$

### Ratios applicables à la surface éco-aménagée

- La surface éco-aménagée est la somme des surfaces favorables à la nature, pondérées par un ratio tenant compte de leurs qualités environnementales. Une surface ne peut être comptabilisée plusieurs fois.
- Les surfaces sont pondérées par les ratios suivants :

#### Espaces verts en pleine terre : ratio = 1

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau (hors piscine) ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement.



Exemples : pelouse, jardin d'ornement, jardin maraîcher ou horticole, fosse d'arbres, bassin, mare, noue, canaux,...

Les surfaces de pleine terre imposées (PLT) au plan des espaces verts sont également comprises dans le calcul du CBS.

Il est exigé la plantation d'un arbre pour 100m<sup>2</sup> de pleine terre. Par ailleurs, les espaces de pleine terre devront obligatoirement comporter une partie plantée d'essences de la strate arbustive (haie de clôture, massif ou bosquet, bande plantée,...) ou comestibles (potagers, fruitiers,...).

#### Espaces verts sur dalle : ratio = 0,3 ou 0,5 ou 0,7

Terrasse, dalle ou toiture végétalisée. Lorsque le substrat dispose d'une épaisseur d'au moins 30 cm permettant une végétalisation intensive, le ratio appliqué est de 0,7. Si l'épaisseur du substrat est compris entre 15 et 30 cm permettant une végétalisation semi-intensive, le ratio est ramené à 0,5. Si l'épaisseur du substrat est inférieure à 15 cm (végétalisation extensive), le ratio est ramené à 0,3.

En cas d'utilisation de techniques spécifiques non liées à l'épaisseur du substrat (technosols,...), le ratio retenu dépendra du type de végétalisation rendue possible (intensive, semi-intensive, extensive).

##### VÉGÉTATION EXTENSIVE



##### VÉGÉTATION SEMI-INTENSIVE



##### VÉGÉTATION INTENSIVE



Exemples : toiture terrasse végétalisée, dalle végétalisée au-dessus de dalle de parking, dispositif de végétalisation hors sol, en bacs ou pots.

### Surfaces verticales végétalisées : ratio = 0,3 ou 0,5

Réalisation d'une façade végétalisée.

SUBSTRAT AU SOL



SUBSTRAT EN FAÇADE



Exemples : mur végétalisé à partir du sol et accompagné par une treille ou des guides, jardin vertical avec substrat en façade (couches nutritives ou dispositifs modulables), façade arborée à l'aide de bacs intégrés et plantés dès la construction,...

Lorsque le substrat est au sol, à partir d'une bande plantée complétée d'un dispositif vertical accompagnant la croissance des végétaux en façade, le ratio est de 0,3.

Lorsque le substrat est en façade, en intégrant sur toute sa hauteur des jardinières, des bacs plantés, ou tout système permettant aux plantes de disposer d'un substrat nourricier le ratio est porté à 0,5.

La surface prise en compte dans le calcul du CBS est la surface verticale concernée par la végétalisation ou par l'étendue du dispositif d'accompagnement. Les surfaces verticales inférieures à 3 m ne sont pas prises en compte dans le calcul du CBS (exemple : murs de clôture...).

Les façades végétalisées pourront être proposées lorsque des conditions favorables à leur développement sont réunies (murs aveugles ou dispositifs guide, bonne exposition, possibilité d'assurer l'entretien et l'arrosage des plantations).

### Surfaces ouvertes semi-perméables : ratio = 0,3

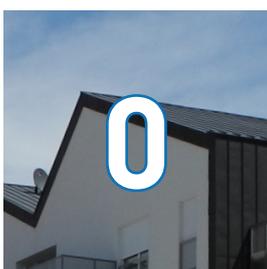
Revêtement perméable pour l'air et l'eau ou semi-végétalisé, utilisé notamment pour les circulations et les stationnements



Exemples : graviers, dallage de bois, pierres de treillis de pelouse, stabilisé ou terre armée, pavés drainant ou à joints engazonnés, bande de roulement...

### Surfaces imperméables : ratio = 0

Revêtement imperméable, sans végétation.



Exemples : piscine, aire de parking en enrobé, allée piétonne en asphalté, en dallage ou en pavés jointillés au ciment ou à la colle, terrasse en béton, toiture en tuile, zinc ou ardoise,...

### Bonus pour plantation / Malus pour abattage d'arbres de haute tige : ratio = + 0,02 / - 0,02



La plantation d'arbres de haute tige en supplément des arbres imposés donne droit à une majoration du CBS de 0,02 par arbre planté (soit +0,1 pour 5 arbres). Le calcul du CBS des arbres de haute tige s'ajoute à la surface sur laquelle ils sont plantés (pleine terre, espace vert sur dalle,...).

Dans tous les cas, le bonus pour plantation d'arbres ne peut être comptabilisé au-delà de 50% du CBS minimum imposé.

L'abattage d'arbres de haute tige existants à la date de réalisation du projet réduit le CBS de 0,02 par arbre abattu (soit -0,1 pour 5 arbres).

Ce malus ne s'applique pas en cas de coupe d'un arbre mort, malade ou présentant un danger pour la sécurité publique.

## Prise en compte des espaces partagés

- Afin de favoriser la vie collective et le développement de nouveaux usages, certains espaces partagés peuvent être intégrés au calcul du CBS avec un ratio de 0,5. Les éventuelles surfaces listées précédemment, comprises au sein d'un espace partagé et bénéficiant d'un ratio supérieur seront intégrées aux surfaces éco-aménagées avec le ratio le plus favorable, sans double-compte.
- Les espaces partagés pouvant être intégrés figurent dans la liste suivante :
  - les espaces collectifs consacrés à l'agriculture urbaine hors sol (potagers sur dalle ou toiture, serres, apiculture...),
  - les aires de jeux et les installations sportives extérieures,
  - les espaces communs extérieurs de convivialité (coeurs d'îlot, cours et terrasses collectives aménagées et végétalisées)
  - les patios et cours couvertes collectifs sous réserve d'être végétalisés et de ne pas accueillir de stationnement de véhicules,
  - les parvis piétons végétalisés ouverts et non clos en lien direct avec l'espace public.

AGRICULTURE HORS SOL,  
MARAÎCHAGE SUR LES TOITS



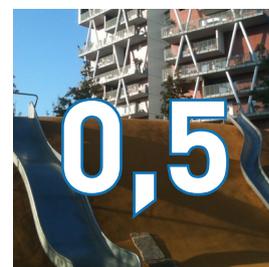
ESPACE DE CONVIALITÉ,  
COEUR D'ÎLOT AMÉNAGÉ



PARVIS VÉGÉTALISÉ, OUVERT  
SUR L'ESPACE PUBLIC



JEUX  
ET TERRAINS SPORTIFS



## Constructions existantes

- Ne sont pas soumis au coefficient de biotope par surface ni aux surfaces de pleine terre imposées :
  - les travaux portant sur des constructions existantes sans augmentation significative d'emprise au sol (réhabilitation, changement de destination, surélévation),
  - les annexes et extensions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30m<sup>2</sup>, ainsi que tous les aménagements extérieurs, y compris les piscines, d'une surface inférieure ou égale à 30m<sup>2</sup>, à compter de la date d'approbation du PLUi. Cette enveloppe cumulée de 30m<sup>2</sup>, non soumise au calcul du CBS et de la pleine terre, est valable pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et non renouvelable en cas de travaux successifs dépassant cette enveloppe.
- Au-delà du seuil de 30m<sup>2</sup>, les annexes, extensions et tous les aménagements extérieurs, y compris les piscines, portant sur un tènement dont la situation initiale ne respecte pas la PLT imposée par le présent règlement sont autorisés à condition :
  - de ne pas réduire les surfaces de pleine terre initiales,
  - de maintenir une surface d'espaces libres de construction au moins égale au taux de pleine terre imposé.
- Au-delà du seuil de 30m<sup>2</sup>, les annexes, extensions et tous les aménagements extérieurs, y compris les piscines, portant sur un tènement dont la situation initiale ne respecte pas le CBS imposé par le présent règlement sont autorisés à condition :
  - de respecter le taux de pleine terre imposé ou la disposition précédente le cas échéant,
  - d'augmenter le CBS initial sur le tènement (végétalisation, travaux de désimperméabilisation...).
- Dans les secteurs de centralité du plan des fonctions urbaines, en cas de construction nouvelle sur un tènement disposant de constructions existantes, le CBS sera calculé sur la surface totale du tènement, déduction faite de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi.

# ARTICLE 5

## IMPLANTATION

---

### L'ESPRIT DE LA RÈGLE

L'article 5 « Implantation » traite conjointement des règles applicables aux implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives.

Il s'agit de favoriser une certaine souplesse dans la norme imposée afin de promouvoir une diversité des formes urbaines et des architectures, tout en veillant à préserver les caractéristiques et les qualités des tissus urbains existants. La règle est ainsi modulée au travers de trois secteurs reportés au plan des implantations :

- Les tissus urbains centraux, denses et structurés, pour lesquels est recherchée une implantation en front de rue, avec des possibilités étendues en mitoyenneté ;
- Les tissus urbains périphériques, principalement composés des tissus résidentiels de maisons de ville ou de lotissements, sur lesquels un retrait minimum des constructions par rapport à la voie est imposé afin de favoriser des fronts de rue jardinés tout en permettant une certaine compacité de la trame bâtie ;
- Les tissus urbains aérés, regroupant les tissus résidentiels de franges urbaines et des zones d'activités périphériques. Il s'agit d'y maintenir des reculs par rapport aux voies et une porosité de la trame bâtie, à la fois pour maintenir des transitions entre espaces urbains, naturels et agricoles dans les quartiers résidentiels et pour assurer un paysage qualitatif dans les zones d'activités, attractif pour les entreprises et limitant les conflits d'usages.

Les règles d'implantations poursuivent également les objectifs suivants :

- une adaptation au contexte urbain environnant,
- une qualité des interfaces entre le bâti et la rue,
- une constructibilité limitée sur les coeurs d'îlots et fonds de parcelle,
- une souplesse pour l'adaptation des constructions existantes, à la fois au regard des objectifs de «densification douce» et de transition énergétique.

### Dispositions générales / Implantation par rapport aux voies et espaces publics

---

- La règle d'implantation s'applique par rapport :
  - aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques,
  - aux emplacements réservés pour création ou alignement de voirie.
- La règle d'implantation par rapport aux voies et espaces publics ne s'applique pas :
  - aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
  - aux sites de projet reportés aux documents graphiques, sauf dispositions graphiques complémentaires ou fixées dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) ;
  - aux secteurs de mutation du coeur de Métropole ;
  - aux locaux vélos et ordures ménagères, sous réserve d'intégration architecturale et paysagère ;
  - aux constructions enterrées, aux accès principaux en rez-de-chaussée et sous-sol, marquises, cheminées, canalisations extérieures, garde-corps, des adjonctions répondant à des motifs d'accessibilité ainsi qu'à toute saillie de 1,50 m au plus par rapport au mur de façade.
- Des règles spécifiques d'implantation s'appliquent au droit des sites patrimoniaux remarquables (SPR) concernés par une aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP).
- Lorsqu'une bande d'implantation est définie (tissus urbains centraux, tissus urbains périphériques), la règle s'applique sur au moins 50% de la façade principale sur rue, le linéaire de façade restant pouvant être implanté au-delà de cette bande d'implantation .

- En dehors des tissus urbains aérés, lorsqu'un tènement est bordé par plusieurs voies et espaces publics, la bande d'implantation peut ne s'appliquer que sur l'un des linéaires de terrain sur rue. Le recul de 2m dans les tissus urbains périphériques devra néanmoins être respecté.
- Les règles quantitatives d'implantation par rapport aux voies et espaces publics ne s'appliquent pas :
  - aux tènements de plus de 3 000m<sup>2</sup> disposant d'un linéaire de terrain de plus de 30 m sur rue, ainsi qu'aux parcelles «en drapeau» ;
  - à toute nouvelle construction située sur le même tènement qu'une construction existante respectant les implantations définies dans le présent règlement ;
  - aux extensions des constructions existantes et aux annexes, sauf dispositions particulières d'adaptation au contexte ou relatives aux constructions existantes ;

sous réserve du respect des retraits imposés dans les tissus urbains périphériques (2m) et aérés (5m), ainsi que vis-à-vis des cheminements piétonniers et des espaces verts publics dans les tissus urbains centraux.

- Les piscines, margelles et dispositifs de sécurité compris, devront observer un recul minimum d'1m par rapport aux voies et espaces publics.
- Dans tous les cas, les implantations autorisées s'appliquent sous réserve du respect des marges de recul délimitées aux documents graphiques et des règles afférentes.

### **Dispositions générales / Implantation par rapport aux limites séparatives**

---

- La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives s'applique de manière différenciée en fonction :
  - des limites séparatives latérales ou de fond ;
  - de la bande de constructibilité principale, d'une profondeur de 21 m, mesurée perpendiculairement à partir des voies et espaces publics ;
  - de la hauteur de la construction en cas de retrait, mesurée depuis le niveau de l'espace public ou du terrain naturel, selon les mêmes modalités qu'à l'article 6.
- Lorsque le tènement présente un linéaire sur voies et / ou espaces publics supérieur à 20m :
  - dans la bande de constructibilité principale, les éventuels retraits vis-à-vis des limites séparatives latérales seront supérieurs ou égaux à 5m ;
  - au-delà de la bande de constructibilité et dans tous les cas par rapport aux limites de fond, les constructions devront observer un recul par rapport aux limites latérales et de fond au moins égal à leur hauteur sans être inférieur à 5m.

Cette disposition n'est pas applicable aux sites de projet et aux secteurs Activités identifiés aux documents graphiques.

- La règle ne s'applique pas :
  - aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
  - aux constructions enterrées, aux accès principaux en rez-de-chaussée et sous-sol, marquises, cheminées, canalisations extérieures, garde-corps, des adjonctions répondant à des motifs d'accessibilité, aux abris de jardin et vélos d'une emprise au sol inférieure à 30m<sup>2</sup>, ainsi qu'à toute saillie de 1,50 m au plus par rapport au mur de façade ;
  - à l'intérieur des sites de projet reportés aux documents graphiques. Elle s'applique néanmoins aux limites séparatives du site délimité.
- Des règles spécifiques d'implantation s'appliquent au droit des sites patrimoniaux remarquables (SPR) concernés par une aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP).
- Au-delà de la bande de constructibilité principale de 21m, une bande inconstructible de 5 m mesurée perpendiculairement aux limites séparatives s'applique lorsque le terrain borde une zone naturelle (N) ou agricole (A). Cette disposition ne concerne pas les annexes et les ouvrages techniques de faible emprise.
- Un recul minimum de 3 m devra être observé entre le bord du bassin des piscines, dispositifs de sécurité inclus et les limites séparatives.
- Dans tous les cas, les implantations autorisées s'appliquent sous réserve du respect des marges de recul délimitées aux documents graphiques et des règles afférentes.

## Dans les tissus urbains centraux

- Les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou dans une bande d'implantation comprise entre 0 à 6 m à compter de l'alignement ou de la limite des voies.
- Un recul minimum de 2 m devra être observé sur les cheminements piétonniers et les espaces verts publics.

### Implantation dans la bande de constructibilité principale

- Les constructions peuvent s'implanter :
  - en retrait des limites latérales, avec un recul au moins égal au tiers de la hauteur, sans être inférieur à 3 m ;
  - sur les limites séparatives latérales.

Le linéaire bâti en limite latérale ne peut excéder 15 m lorsque la construction présente une hauteur supérieure à 9 m.

Au-delà de l'épaisseur bâtie de 15 m autorisée en limite séparative, les parties de constructions dont la hauteur est supérieure à 9 m devront observer un recul au moins égal au tiers de leur hauteur, sans être inférieur 3 m

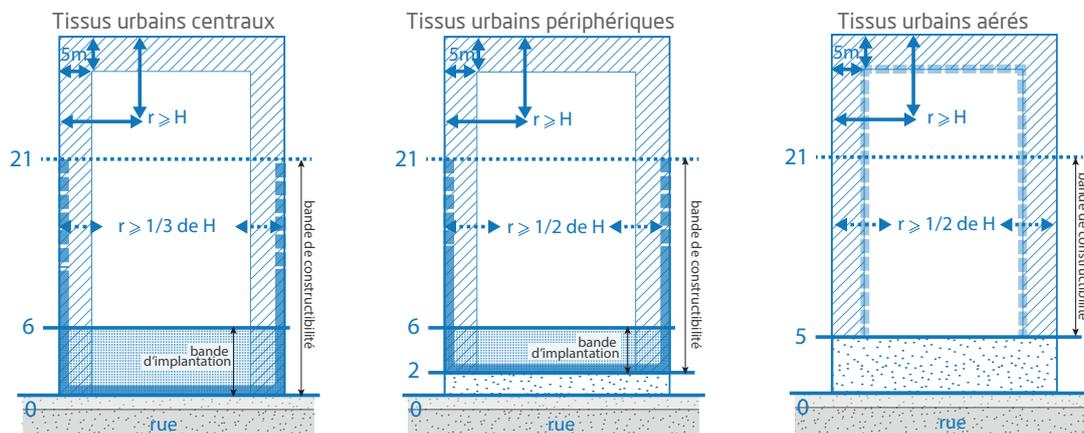
Au-sein de l'épaisseur bâtie de 15m, lorsque la construction est implantée en limite séparative, les deux derniers niveaux, hors rez-de-chaussée et attique compris, pourront être en retrait sans être soumis à la règle de hauteur à condition que ce retrait soit supérieur à 3m.

Lorsque la limite de fond est comprise dans la bande de constructibilité principale, les constructions devront observer un recul par rapport à la limite de fond au moins égal à la moitié de leur hauteur, sans être inférieur à 3 m.

Lorsque la limite de fond est située au-delà de la bande de constructibilité principale, les constructions devront observer un recul par rapport à la limite de fond au moins égal à leur hauteur, sans être inférieur à 3 m.

### Schémas illustratifs

#### Implantation / règle générale quantitative en cas de linéaire de terrain sur rue $\geq 20$ m



• Implantation entre 0 et 6 m par rapport à la voie.

• Implantation possible sur les limites séparatives dans la bande de constructibilité de 21 m et recul minimum relatif à la hauteur en cas de retrait ( $1/3$  de H);

• Implantation impossible sur les limites de fond et limites séparatives au-delà de la bande de constructibilité de 21 m. Recul minimum égal à la hauteur.

• Implantation entre 2 et 6 m par rapport à la voie.

• Implantation possible sur les limites séparatives dans la bande de constructibilité de 21 m et recul minimum relatif à la hauteur en cas de retrait ( $1/2$  de H).

• Implantation impossible sur les limites de fond et limites latérales au-delà de la bande de constructibilité de 21 m. Recul minimum égal à la hauteur.

• Implantation en retrait de la voie d'au moins 5 m.

• Implantation impossible sur les limites séparatives (hors secteurs activités).

• Recul minimum relatif à la hauteur (hors secteurs activités) :

- $1/2$  de H dans la bande de constructibilité de 21 m
- égal à la hauteur sur les limites de fond et limites latérales au-delà de la bande de constructibilité de 21 m.

## Implantation au-delà de la bande de constructibilité principale

Les constructions devront observer un recul par rapport aux limites latérales et de fond au moins égal à leur hauteur, sans être inférieur à 3 m.

Dans tous les cas, les constructions pourront s'implanter en limite séparative si leur hauteur n'excède pas 4m hors tout, hauteur calculée à compter du terrain naturel sur la limite du terrain du projet et qu'un angle minimum de 45° par rapport à la verticale est respecté en cas de toiture en pente, sans toutefois déroger aux reculs imposés aux dispositions précédentes en cas de retrait des limites séparatives.

## Dans les tissus urbains périphériques

• Les constructions devront s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques dans une bande d'implantation comprise entre 2 à 6 m à compter de l'alignement ou de la limite des voies.

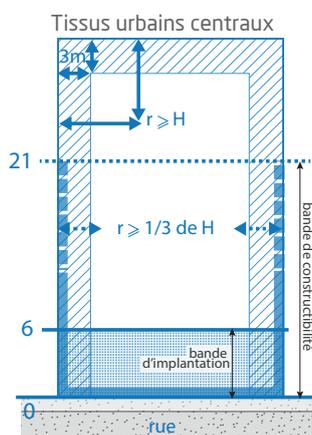
- Dans la bande de constructibilité principale, les constructions pourront s'implanter :
  - en retrait des limites latérales, avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur, sans être inférieur à 3 m ;
  - sur les limites séparatives latérales.

Le linéaire bâti en limite latérale ne peut excéder 12 m lorsque la construction présente une hauteur supérieure à 9 m. Au-delà de l'épaisseur bâtie de 12 m autorisée en limite séparative, les parties de constructions dont la hauteur est supérieure à 9 m devront observer un recul au moins égal aux 2/3 de leur hauteur, sans être inférieur à 5 m.

Au-sein de l'épaisseur bâtie de 12m, lorsque la construction est implantée en limite séparative, les deux derniers niveaux, hors rez-de-chaussée et attique compris, pourront être en retrait sans être soumis à la règle de hauteur à condition que ce retrait soit supérieur à 3m.

### Schémas illustratifs

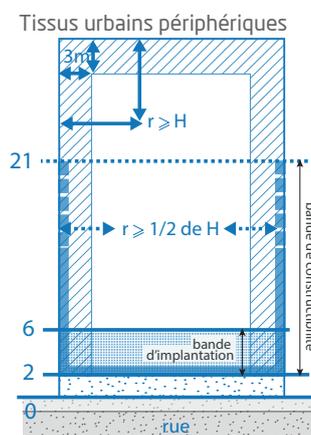
#### Implantation / règle générale quantitative en cas de linéaire de terrain sur rue < 20 m



• Implantation entre 0 et 6 m par rapport à la voie.

• Implantation possible sur les limites séparatives dans la bande de constructibilité de 21 m et recul minimum relatif à la hauteur en cas de retrait ( $1/3$  de H);

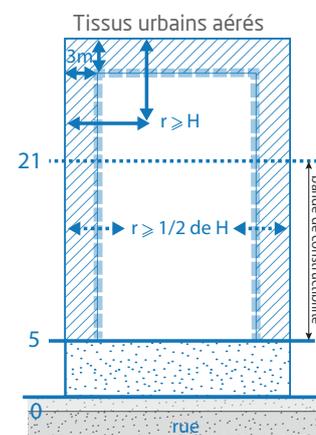
• Implantation impossible sur les limites de fond et limites séparatives au-delà de la bande de constructibilité de 21 m. Recul minimum égal à la hauteur.



• Implantation entre 2 et 6 m par rapport à la voie.

• Implantation possible sur les limites séparatives dans la bande de constructibilité de 21 m et recul minimum relatif à la hauteur en cas de retrait ( $1/2$  de H).

• Implantation impossible sur les limites de fond et limites latérales au-delà de la bande de constructibilité de 21 m. Recul minimum égal à la hauteur.



• Implantation en retrait de la voie d'au moins 5 m.

• Implantation impossible sur les limites séparatives (hors secteurs activités).

• Recul minimum relatif à la hauteur (hors secteurs activités) :

- $1/2$  de H dans la bande de constructibilité de 21 m
- égal à la hauteur sur les limites de fond et limites latérales au-delà de la bande de constructibilité de 21 m.

## Implantation au-delà de la bande de constructibilité principale et dans tous les cas par rapport aux limites de fond

Les constructions devront observer un recul au moins égal à leur hauteur, sans être inférieur à 3 m.

Dans tous les cas, les constructions pourront s'implanter en limite séparative si leur hauteur n'excède pas 4m hors tout, hauteur calculée à compter du terrain naturel sur la limite du terrain du projet et qu'un angle minimum de 45° par rapport à la verticale est respecté en cas de toiture en pente, sans toutefois déroger aux reculs imposés aux dispositions précédentes en cas de retrait des limites séparatives.

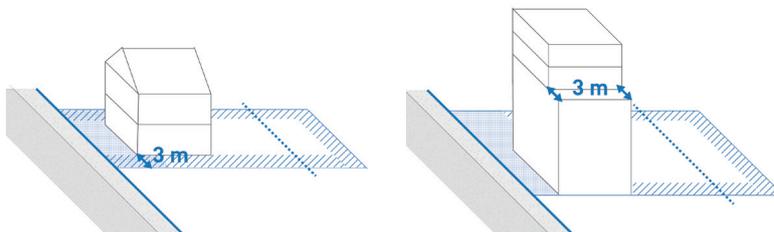
### Dans les tissus urbains aérés

- Les constructions devront s'implanter avec un recul de 5 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.
- Les annexes pourront s'implanter en limite séparative si leur hauteur n'excède pas 4m hors tout, hauteur calculée à compter du terrain naturel sur la limite du terrain du projet et qu'un angle minimum de 45° par rapport à la verticale est respecté en cas de toiture en pente, sans toutefois déroger aux reculs imposés aux dispositions précédentes en cas de retrait des limites séparatives.
- Dans la bande de constructibilité de 21 m, les constructions devront s'implanter en retrait des limites latérales, avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur, sans être inférieur à 3 m.
- Au-delà de la bande de constructibilité de 21 m et dans tous les cas par rapport aux limites de fond, les constructions devront observer un recul au moins égal à leur hauteur, sans être inférieur à 3 m.

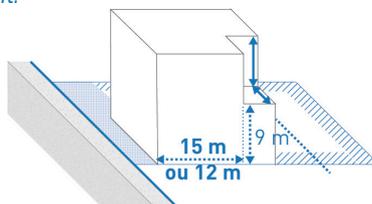
#### Schémas illustratifs

##### Implantation / limites séparatives

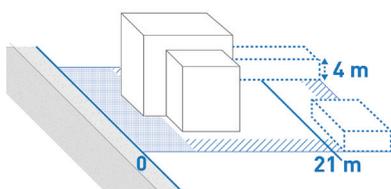
Dans la bande de constructibilité principale des tissus urbains centraux et périphériques, lorsque le ou les deux derniers niveaux sont en retrait des limites séparatives latérales, le recul n'est pas soumis aux conditions relatives à la hauteur de la construction, sans toutefois pouvoir être inférieur à 3 m.



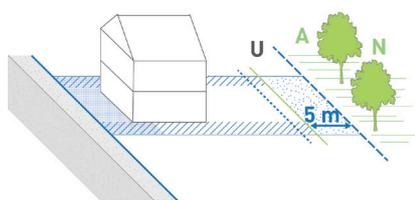
Dans les tissus urbains centraux et périphériques, l'implantation en limite séparative est limitée à une épaisseur bâtie de 15 m ou 12 m pour les constructions de plus de 9 m de haut. Au-delà, les volumes élevés devront observer un retrait.



Les constructions inférieures à 4m de hauteur «hors tout» peuvent s'implanter sur les limites séparatives (disposition limitée aux seules annexes dans les tissus urbains aérés)



Dans l'ensemble des secteurs, une bande inconstructible de 5 m est appliquée en limite de fond au droit de la limite avec les espaces agricoles (A) ou naturels (N)



- Ces trois dernières dispositions ne s'appliquent pas aux projets situés dans les secteurs «Activités» du plan des fonctions urbaines pour lesquels l'implantation par rapport aux limites séparatives est libre (implantation en limite ou en retrait).

## Constructions existantes

- Les extensions et surélévations ne sont pas soumises à la bande d'implantation, que la construction existante soit implantée conformément à la règle ou non, sous réserve de respecter les éventuels reculs imposés par rapport aux voies et emprises publiques (2m dans les tissus urbains périphériques, 5m dans les tissus urbains aérés) et aux limites séparatives.
- Dans les tissus urbains centraux et périphériques, lorsque l'implantation d'une construction existante ne respectant pas la règle diffère de la règle fixée par le présent règlement, les extensions inférieures à 4 m de hauteur hors tout pourront s'implanter dans la continuité du corps de bâtiment principal sans tenir compte des reculs imposés par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives.
- Dans tous les cas, les extensions et surélévations respectant les dispositions du présent règlement sont autorisées, y compris lorsque l'implantation de la construction existante ne respectant pas la règle diffère de la règle d'implantation fixée.
- Un dépassement des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives pourra être autorisé dans une limite de 0,50 mètre à compter de la façade :
  - pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante ne respectant pas la règle en vue d'améliorer ses performances énergétiques et acoustiques ;
  - pour l'installation d'un dispositif permettant la végétalisation de la façade.

Le débord sur les voies et emprises publiques pourra être autorisé sous réserve du respect du règlement de voirie, de la préservation de l'accès aux réseaux enterrés et à condition que la largeur du trottoir soit suffisante pour assurer le confort des déplacements piétons et des personnes à mobilité réduite.

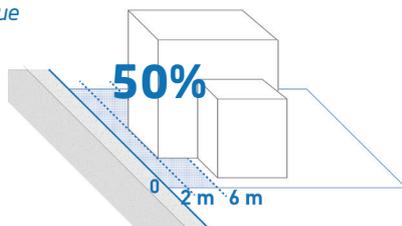
## Qualité urbaine et adaptation au contexte

- Les surfaces libres de construction situées dans une bande comprise entre les voies et emprises publiques et 6 m devront disposer d'un coefficient de biotope par surface (CBS) minimum de 0,5 (hors accès véhicules et piétons).
- Au-delà de la bande des 21m et dans tous les cas par rapport aux limites de fond, les constructions pourront déroger à la règle générale d'implantation en cas de présence d'un mur pignon sur le terrain voisin implanté sur la limite séparative. L'implantation des constructions ou parties de constructions sur cette limite est alors autorisée à condition de présenter une hauteur inférieure ou équivalente à la construction voisine, de s'adosser à celle-ci sur une largeur inférieure ou équivalente et de ne pas réduire les reculs imposés vis-à-vis des limites séparatives sur les linéaires voisins non-bâties ainsi que les reculs imposés par rapport aux voies et emprises publiques.

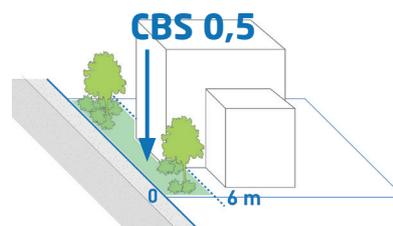
### Schémas illustratifs

#### Implantation / front de rue

Lorsqu'une bande d'implantation est définie, la règle concerne au moins 50% de la façade sur rue



Les espaces non-bâties en front de rue devront être végétalisés

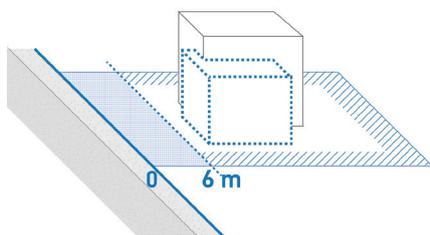


- Sous réserve d'une intégration urbaine, architecturale et paysagère, des dispositions autres que celles définies pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :
  - pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre du patrimoine d'intérêt local ;
  - lorsque le projet s'inscrit dans un ensemble urbain disposant d'un ordonnancement particulier ;
  - pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal identifié aux documents graphiques ou pour la conservation d'un élément paysager ou écologique (arbre de haute tige, bosquet, ...) non identifié aux documents graphiques à condition que son intérêt soit avéré ;
  - pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants ;
  - pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique de faible emprise liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
  - pour des motifs techniques tels que la présence d'une canalisation enterrée sur le terrain.

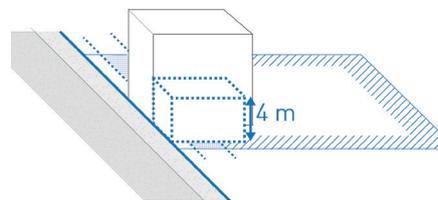
### Schémas illustratifs

#### Implantation / constructions existantes et adaptation au contexte

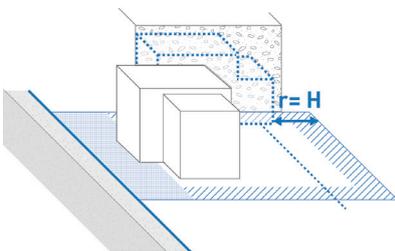
Les extensions ne sont pas soumises à la bande d'implantation, que la construction existante soit implantée conformément à la règle ou non, sous réserve de respecter les éventuels reculs imposés par rapport aux voies et aux limites séparatives...



... sauf si la construction existante est implantée au sein des retraits imposés...

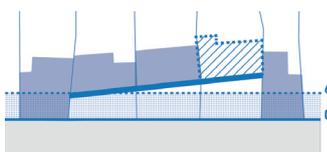


... les extensions pourront alors s'inscrire dans la continuité de la construction existante, dès lors qu'elles présentent une hauteur hors tout inférieure à 4 m

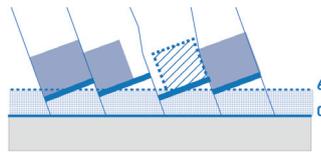


Les constructions pourront s'adosser au mur pignon mitoyen sous réserve de ne pas réduire les reculs imposés vis-à-vis des limites séparatives non-bâties des terrains voisins

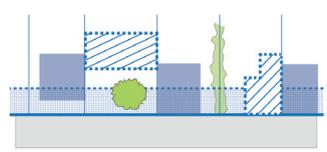
Des implantations alternatives à la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées pour assurer le maintien d'une harmonie d'ensemble ou la préservation d'éléments naturels et paysagers



implantations caractéristiques des bourgs anciens, systèmes de cours ou de jardins sur rue,...



implantations caractéristiques des lotissements anciens, parcellaire adapté au relief, composition urbaine particulière,...



présence de végétation remarquable, de continuités de nature identifiées aux documents graphiques,...

# ARTICLE 6

## HAUTEUR

### L'ESPRIT DE LA RÈGLE

L'article 6 « Hauteur » établit les hauteurs de constructions autorisées sur la base des objectifs suivants :

- Le maintien de profil urbain adapté au contexte, en conditionnant la hauteur autorisée au gabarit des voies et au travers de hauteurs atténuées en coeur d'îlot ;
- Une réponse adaptée aux enjeux d'intensification urbaine ou de préservation des caractéristiques des tissus urbains existants, en déclinant des hauteurs maximales différenciées selon les secteurs, reportées au plan des hauteurs ;
- Une articulation entre intensité urbaine et transition écologique, en accordant un bonus dans les tissus denses au regard de critères environnementaux et de performance énergétique, mais aussi en encourageant la réhabilitation énergétique des constructions existantes au travers de possibilités de surélévation.
- Une diversité des architectures, permettant des jeux de volumes et le développement de «toiture habitée» (maisons sur le toit, espaces extérieurs privatifs en attique, nouveaux usages liés au développement de la biodiversité ou de l'agriculture urbaine, de la gestion de l'eau ou de l'énergie...) ;
- Une optimisation de l'occupation du sol dans les secteurs stratégiques d'activités ou de mutation au travers de hauteurs minimales.

### Dispositions générales

- La règle de hauteur ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- La règle de hauteur s'applique aux sites de projet figurant aux documents graphiques, sauf dispositions alternatives reportées en annexe du présent règlement.
- Des règles spécifiques de hauteur s'appliquent au droit des sites patrimoniaux remarquables (SPR) concernés par une aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP).
- Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur :
  - les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée, lucarne, acrotère ;
  - les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ;
  - les dispositifs nécessaires à la récupération d'eaux pluviales ;
  - les dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes ou à la protection solaire ;
  - les dispositifs et constructions en toiture nécessaires à la végétalisation, au développement de la biodiversité (ruches, nichoirs,...) ou au développement de l'agriculture urbaine (serres,...) ;
  - les éléments techniques de faible emprise et les volumes en sur-hauteur nécessaires au fonctionnement d'activités spécifiques dans les secteurs Activités du plan des fonctions urbaines.

### Calcul de la hauteur

- La règle de hauteur s'applique de manière différenciée en fonction de la bande de constructibilité principale, d'une profondeur de 21 m, mesurée perpendiculairement à partir des voies et espaces publics.

Lorsqu'une marge de recul est reportée aux documents graphiques, la bande de constructibilité principale s'applique à compter du recul imposé.

Dans les sites de projet identifiés aux documents graphiques, ainsi que pour les secteurs Activités du plan des fonctions urbaines, les règles relatives à la bande de constructibilité principale s'appliquent sur l'ensemble du tènement ou du site délimité, y compris au-delà des 21 m.

Dans le cas d'un tènement bordé par plusieurs voies et espaces publics impliquant un chevauchement des bandes de constructibilité principale ou des règles relatives au gabarit de la voie, la règle la plus favorable s'applique au droit du chevauchement.

- La hauteur des constructions est comptée entre le dessous de la sablière, la ligne de bris ou le niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse et :
  - le niveau de l'espace public au droit de la limite parcellaire, pour les constructions situées dans la bande de constructibilité principale, y compris lorsque la rue est en pente ;
  - le niveau du terrain naturel avant travaux, pour les constructions situées au-delà de la bande de constructibilité principale.
- Dans la bande de constructibilité principale, la hauteur sera calculée à partir du niveau du terrain naturel avant travaux :
  - lorsque le terrain est en contre-haut de l'espace public,
  - lorsque le terrain présente une pente supérieure à 10% et que les constructions sont implantées à plus de 6 m de l'espace public.
- Les parties habitables ne pourront pas être semi-enterrées à l'exception des terrains situés en contre-bas de l'espace public.

## Hauteur maximale

---

- En dehors des sites de projet, la hauteur maximale est limitée à la largeur de la voie selon les modalités définies ci-dessous, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur figurant au plan des hauteurs.
  - Le plan des hauteurs fait mention de la hauteur autorisée dans la bande de constructibilité principale et au-delà de la bande de constructibilité principale.
  - Dans la bande de constructibilité principale, la hauteur est limitée à la largeur de la voie ou de l'emprise publique, avec une tolérance d'1 m pour permettre la réalisation d'un nombre entier d'étages droits, sans pouvoir excéder les hauteurs définies au plan des hauteurs.
- Dans le cas d'une construction édifiée à l'angle de deux voies ou emprises publiques d'inégales largeurs, la partie édifiée sur la voie ou emprise publique la plus étroite peut avoir la même hauteur que sur la voie ou emprise publique la plus large, sur une profondeur correspondant à la bande de constructibilité principale définie à partir de la voie ou emprise publique la plus large.
- Au-delà de la bande de constructibilité principale, la hauteur est définie au plan des hauteurs, sans toutefois pouvoir dépasser la hauteur autorisée dans la bande de constructibilité principale résultant du gabarit de la voie au droit de l'alignement.
  - Dans les secteurs Activités du plan des fonctions urbaines, la hauteur des constructions est définie au plan des hauteurs, sans condition relative à la largeur de la voie.
  - La hauteur autorisée dans la bande de constructibilité principale sur les tènements bordés par l'axe du tramway est définie, sans condition relative à la largeur de la voie et ni renvoi au plan des hauteurs, de la manière suivante :
    - 18m + bonus sur l'avenue de Langres, l'avenue du Drapeau, la rue de l'Arquebuse, la rue de l'Hôpital, l'avenue Jean Jaurès, le boulevard Georges Clemenceau, l'avenue Raymond Poincaré, le boulevard Trimolet ;
    - 12m sur le boulevard Jeanne d'Arc.

Cette disposition ne s'applique pas aux secteurs où une hauteur de 21 m est autorisée au plan des hauteurs.

## Attique et toiture

---

• Dans la bande des 21m, en cas de toiture terrasse, un niveau en attique est autorisé en sus de la hauteur maximale à condition :

- de ne pas excéder une hauteur de 4,5 m, éventuelles toitures en pente ou arrondies comprises ;
- de disposer d'un retrait de 2 m, partiel ou total, par rapport à la façade sur rue ;
- d'avoir une emprise totale limitée aux 2/3 du dernier niveau.

Si le niveau inférieur à l'attique est déjà en retrait, l'attique pourra être de même emprise que ce niveau, sous réserve que celui-ci respecte les conditions de l'attique ci-dessus.

La possibilité de réaliser un niveau en attique en sus de la hauteur maximale ne s'applique pas aux secteurs pour lesquels une hauteur maximale de 7 mètres est définie au plan des hauteurs. Elle s'applique dans tous les cas aux sites de projet identifiés aux documents graphiques.

• En cas de toiture en pente ou arrondie, un seul niveau de comble aménageable est autorisé au-delà de la hauteur maximale, au sein de la bande des 21m et au-delà. Dans tous les cas, les combles aménageables sous toiture en pente ou arrondie sont limités à un niveau, hors mezzanine.

• La possibilité de réaliser un niveau sous comble ou en attique s'applique également en cas d'utilisation du bonus de hauteur.

## Rez-de-chaussée

---

• Les rez-de-chaussée des constructions nouvelles implantées le long de l'axe du tramway devront disposer d'une hauteur sous dalle minimum de 3,20 m.

• Dans les secteurs concernés par un aléa inondation ou les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe, une tolérance au plus égale à 1,5m au-delà de la hauteur maximale autorisée de la construction est applicable dès lors qu'une rehausse des rez-de-chaussée est nécessaire à leur mise hors d'eau, et ce dans la limite de la rehausse imposée.

Cette disposition n'est pas cumulative avec la tolérance de 1 m pour la réalisation d'un étage droit établie précédemment.

## Constructions existantes

---

• Les extensions des constructions existantes ne respectant pas la règle disposant d'une hauteur supérieure aux normes établies par le présent règlement sont autorisées sur toute la hauteur et dans le prolongement de la construction existante, y compris au-delà de la bande de constructibilité principale, sous réserve du respect des règles d'implantation, d'un lien fonctionnel avéré avec l'existant et d'une surface de plancher créée par l'extension n'excédant pas celle de la construction existante à la date d'approbation du PLUi-HD.

• Dans tous les cas, les extensions et surélévations respectant les dispositions du présent règlement sont autorisées, y compris lorsque l'implantation de la construction existante diffère de la règle de hauteur fixée.

• Les constructions existantes situées ne respectant pas la règle dans un secteur dont la hauteur autorisée est d'au moins 15m, disposent d'une possibilité de surélévation d'un niveau, à condition :

- d'être effectuée dans le cadre d'un projet global d'amélioration de la performance énergétique de la construction ;
- du respect des règles d'implantation ;
- du respect de la hauteur relative à la largeur de la voie.

Cette disposition n'est applicable qu'une fois à compter de l'approbation du PLUi.

• Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les projets de démolition-reconstruction situés dans un quartier relevant du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) d'intérêt national ou régional.

## Bonus de hauteur

• Dans les secteurs indiqués **B** du plan des hauteurs, un bonus de hauteur de 3 m au-delà de la hauteur maximale est possible dans les conditions suivantes :

- si le projet est à énergie positive ou fait preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale telle que définie par l'article L151-28 du code de l'urbanisme et aux articles R171-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation à condition de fournir une certification par un organisme accrédité selon la norme NF EN ISO/CEI 17065 ;
- ou si la part d'espaces verts du projet, appliquée à la parcelle ou au périmètre d'une opération d'ensemble, dispose d'une valeur supérieure de +0,2 de coefficient de biotope par surface (CBS) dont +0,1 de pleine terre (PLT) par rapport à la norme fixée au plan des espaces verts.

A l'exception des sites de projet, le bonus de hauteur n'est applicable que dans la bande de constructibilité principale. Les 3m supplémentaires peuvent concerner le volume principal ou les volumes en attique.

## Hauteur minimum

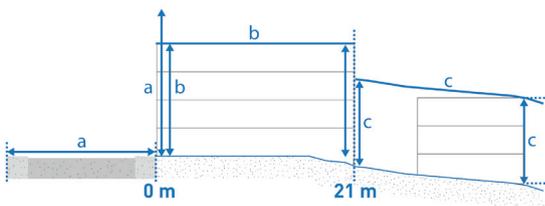
• Dans les secteurs indiqués **M** du plan des hauteurs, une hauteur minimum de 9 m est exigée dans la bande de constructibilité principale.

Cette hauteur minimum doit s'appliquer sur au moins 30% des volumes construits, calculée sur l'ensemble de l'emprise au sol des constructions du tènement ou de l'opération d'ensemble.

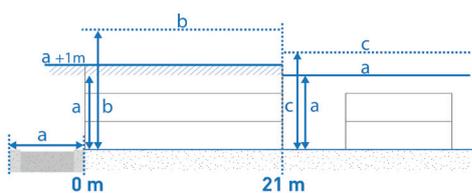
Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles d'une surface de plancher supérieure à 500m<sup>2</sup> ainsi qu'aux opérations d'ensemble.

### Schémas illustratifs

#### Hauteur / Calcul de la hauteur

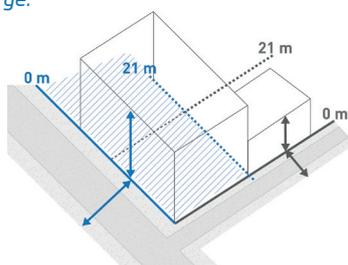


Dans la bande de constructibilité principale, la hauteur se calcule à partir du niveau des espaces publics au droit de la limite parcellaire. La hauteur maximale ne peut être supérieure à la largeur des espaces publics (a) ni à la hauteur indiquée au plan des hauteurs (b). Au-delà de la bande de constructibilité principale, la hauteur indiquée au plan des hauteurs (c) se mesure à partir du terrain naturel.

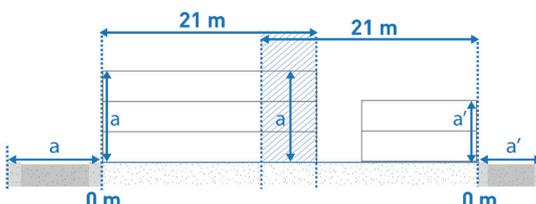


Dans la bande de constructibilité principale, Une marge de tolérance de 1 m est appliquée à la limite de hauteur (a ou b) afin de permettre la réalisation d'un nombre entier d'étage droit. Au-delà de la bande de constructibilité principale, la hauteur autorisée par le plan des hauteurs (c) ne peut être supérieure à la hauteur résultant de la largeur des espaces publics (a).

Lorsque le terrain est bordé de deux voies de largeur inégale, la bande de constructibilité principale calculée à partir de la voie la plus large l'emporte sur celle calculée à partir de la voie la moins large.

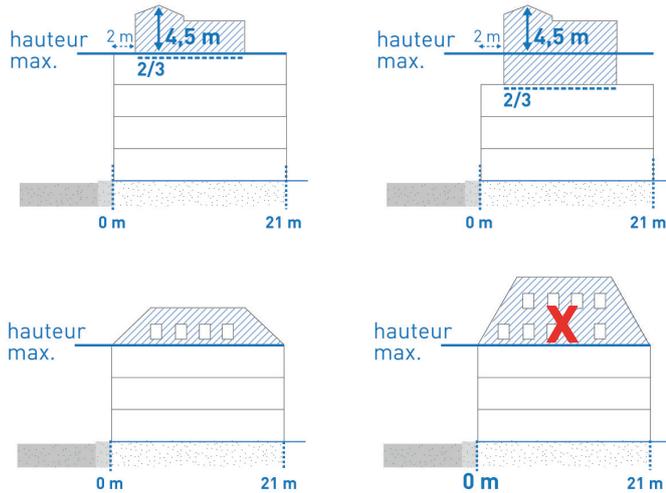


Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies et espaces publics et que les bandes de constructibilité principale se chevauchent, la règle la plus favorable s'applique au droit du chevauchement.



Schémas illustratifs

**Hauteur / Couronnement**



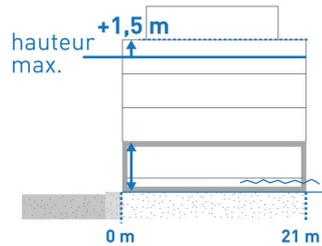
Au-delà de la hauteur maximale est autorisé :

- un niveau en attique dans la limite de 4,5m avec un retrait de 2m et d'une emprise de moins de 2/3 du dernier niveau, sauf si le niveau inférieur répond déjà à ce critère ;
- ou
- un niveau de comble aménagée.

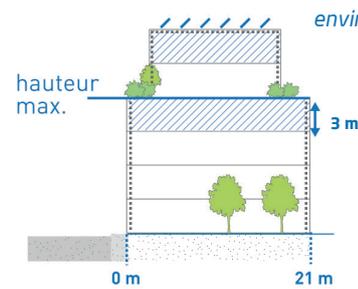
Dans tous les cas, les combles aménagés sont limités à un niveau.

**Hauteur / Dépassement de la hauteur maximale**

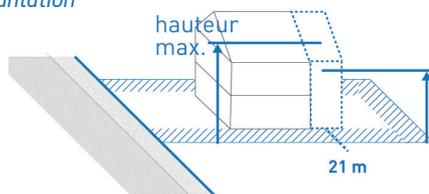
Possibilité de dépasser la hauteur maximale d'1,5 m lorsque le projet est concerné par un risque naturel afin de permettre la mise hors d'eau du rez-de-chaussée



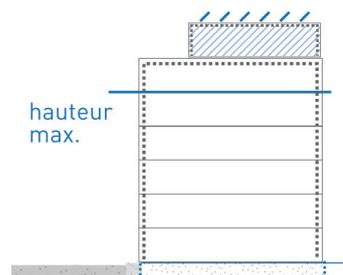
Possibilité de dépasser la hauteur maximale de 3 m dans certains secteurs, en attique ou dans les volumes courants, lorsque le projet fait preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale



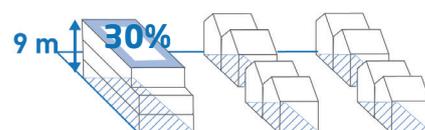
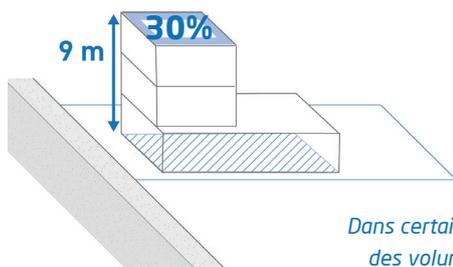
Possibilité de dépasser la hauteur autorisée pour les extensions des constructions existantes dans leur prolongement, lorsque la norme fixée dans le PLUi est inférieure à la hauteur initiale de la construction, y compris au-delà de la bande de constructibilité principale, sous réserve de respecter les retraits d'implantation



Possibilité de dépasser la hauteur autorisée pour la surélévation d'une construction existante qui s'inscrit dans un projet global d'amélioration des performances énergétiques dans les secteurs où la hauteur autorisée est d'au moins 15m



**Hauteur / Hauteur minimum**



Dans certains secteurs, une hauteur minimum de 9 m est exigée sur au moins 30% des volumes construits, sur l'ensemble du tènement ou de l'opération d'ensemble

# ARTICLE 7

## QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### L'ESPRIT DE LA RÈGLE

L'article 7 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » regroupe les dispositions relatives à l'aspect des constructions et au traitement de leurs abords. Elles visent :

- à veiller à l'intégration des constructions nouvelles dans leur cadre bâti et paysager environnant, notamment en termes d'impact visuel depuis les rues et espaces publics ;
- à permettre la créativité et l'innovation architecturales, y compris pour les travaux d'extension ou de surélévation des constructions existantes, au travers d'un dialogue entre architecture traditionnelle et contemporaine ;
- à assurer des interfaces qualitatives entre espaces publics et privés, au regard du traitement des rez-de-chaussée, des clôtures et espaces libres de constructions ;
- à participer à l'amélioration du cadre et de la qualité de vie par un renforcement de la présence végétale, la prise en compte du confort thermique et des dispositifs favorables à la biodiversité.
- au maintien des caractéristiques spécifiques ou patrimoniales des tissus urbains, en complément des dispositions graphiques du règlement (patrimoine d'intérêt local) et des autres documents de préservation et de valorisation du patrimoine.

### Dispositions générales

- Les expressions architecturales doivent en particulier résulter de la mise en oeuvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords.
- Les constructions nouvelles, les aménagements et les travaux portant sur les constructions existantes doivent par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur participer à la préservation et à la mise en valeur du cadre bâti environnant et des paysages naturels et urbains locaux, sans exclure l'architecture contemporaine.
- Les travaux de rénovation (ravalement, isolation, changement des menuiseries,...) des constructions existantes sont autorisés dans l'ensemble de la zone U quelle que soit la destination de la construction concernée, à condition que ces travaux contribuent à la préservation ou à la mise en valeur des bâtiments et des ensembles identifiés au titre du patrimoine d'intérêt local ou situés dans un site patrimonial remarquable (SPR).
- Les exhaussements ou affouillements de terrain qui nuisent à la qualité des sites et des paysages sont interdits.
- Des dispositions différentes de celles édictées ci-après pourront être autorisées :
  - pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, ainsi que l'affirmation de leur rôle structurant dans l'espace urbain par une architecture signifiante ;
  - sur les sites de projet identifiés aux documents graphiques, pour permettre la réalisation d'un ensemble urbain, architectural ou paysager faisant preuve d'une composition et d'une esthétique spécifique, qualitative et innovante.
- Des dispositions spécifiques complémentaires au règlement du présent PLUi s'appliquent au sein des périmètres des sites patrimoniaux remarquables (SPR).

## Traitement des façades

---

### Insertion et visibilité depuis l'espace public

- L'ensemble des façades visibles depuis l'espace public devra bénéficier d'un traitement de qualité équivalente.
- Les retraits ou saillies par rapport au plan de la façade pourront être refusés s'ils portent atteinte à la qualité du cadre bâti environnant.
- Les linéaires de façades de plus de 40m devront faire l'objet d'un traitement architectural particulier afin d'éviter la constitution d'un front bâti uniforme, en organisant des césures et transparences dans la trame bâtie, une composition différenciée des volumes ou un traitement des façades en plusieurs séquences.
- Les façades aveugles visibles depuis l'espace public devront faire l'objet d'un traitement particulier afin de limiter les effets de barrière. Leur végétalisation est encouragée.

### Teinte, matériaux, revêtement

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que les carreaux de plâtre, les parpaings ou les briques creuses, est interdit. Cette disposition s'applique également aux clôtures.
- L'emploi de plusieurs matériaux et de plusieurs teintes doit s'inscrire en cohérence avec la composition et l'écriture architecturale du projet (modénature, rythme de la façade, jeu des volumes et des ouvertures...).
- Les teintes employées font l'objet de prescriptions spécifiques au sein de certains ensembles urbains afin de préserver leur caractéristique patrimoniale et leur harmonie. Ces ensembles urbains et les teintes utilisables figurent en annexe des cahiers communaux relatifs au patrimoine d'intérêt local.

### Ouvertures

- Les baies et percements doivent participer à la qualité de la composition de la façade, de l'aspect extérieur de la construction ainsi qu'à son confort intérieur.
- La pose de coffrets nécessaires pour l'occultation des baies par des volets roulants ne doit pas dénaturer l'unicité de la façade sur rue, ni le caractère architectural de la construction. Ainsi :
  - pour les constructions antérieures à 1950 ou identifiées au titre du patrimoine d'intérêt local, les coffrets seront dissimulés à la vue depuis l'espace public par une pose à l'intérieur de la construction, la mise en place d'un lambrequin dans le plan de façade ou de tout autre dispositif adapté ;
  - pour les autres constructions, la pose de coffrets extérieurs et non dissimulés sera admise selon les conditions cumulatives suivantes :
    - une intégration dans le plan de la façade,
    - une harmonie de teinte avec le traitement des ouvertures, des linteaux et de la façade,
    - le respect de la composition d'ensemble et de l'unicité de la façade.

## Traitement des toitures

---

- Les toitures doivent être considérées comme «la cinquième façade» du bâtiment et traitées avec soin. Elles doivent présenter une certaine simplicité de volume et s'intégrer dans l'épannelage général du front de rue, sans exclure les jeux de volume liés à une architecture contemporaine.
- Les ouvrages techniques propres à la construction doivent soit être dissimulés, soit constituer un élément de la composition architecturale.
- Les baies de toiture doivent être intégrées à la composition architecturale d'ensemble.
- La végétalisation des toitures terrasses est encouragée. La création de toitures terrasses pourra être refusée si leur aspect compromet la bonne intégration de la construction dans le cadre bâti environnant, notamment dans les tissus anciens et bourgs historiques des communes.

## Traitement des rez-de-chaussée et soubassement

---

- Les linéaires aveugles en rez-de-chaussée en limite de l'espace public sont à limiter et devront comporter des baies, ouvertures, éléments ajourés ou végétalisés ou faire l'objet d'un traitement particulier permettant l'animation de la façade, y compris en cas de réalisation de stationnements en rez-de-chaussée ou semi-enterrés.
- Le traitement des ouvertures (halls d'entrée, portes et baies...) doit participer à la valorisation des rez-de-chaussée. Les portes de garage et les rampes d'accès aux stationnements souterrains et aériens ne doivent pas nuire à la perception visuelle des rez-de-chaussée depuis l'espace public.
- L'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de la construction et sa composition architecturale.
- Dans le cas de terrains ou de voies en pente, les soubassements des constructions et les murs de soutènement doivent former un ensemble cohérent qui s'intègre ou dialogue avec le reste de la construction et s'insère dans le paysage environnant.

## Constructions existantes / Réhabilitation, extension, surélévation

---

- Les travaux d'extension ou de surélévation doivent contribuer à mettre en valeur la construction existante par une continuité de traitement ou par un dialogue entre architecture contemporaine et bâti ancien ou traditionnel.
- En cas de réhabilitation et rénovation, le respect des modénatures, éléments décoratifs ou constructifs initiaux du bâtiment sera recherché. La conservation de certains éléments pourra être imposée s'ils participent à l'unité et à l'identité de la façade.
- Les ravalements doivent se faire dans le respect de la composition architecturale d'origine ou permettre de contribuer à sa mise en valeur. La mise en valeur d'ouvrages ou parties d'ouvrages en pierre (arcs, meneaux, linteaux...) pourra être exigée, même s'il s'agit d'éléments mis à jour après le décrépiage d'une façade précédemment enduite.

## Éléments et locaux techniques

---

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, climatisations, doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en privilégiant leur dissimulation (modénatures, teintes,...).
- Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact visuel depuis les voies et espaces publics.
- Les locaux techniques et locaux poubelles intégrés à la construction principale ou en annexe, doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif en limitant leur perception depuis les voies et espaces publics.

## Traitement des clôtures

---

### Clôture sur voies et espaces publics

- Les clôtures sur les voies et espaces publics devront être traitées de manière à s'intégrer au paysage de la rue. Une cohérence avec le traitement des clôtures voisines, comme au style du bâti sera recherchée.
- Les clôtures devront présenter une certaine transparence au travers de l'utilisation :
  - d'une haie vive ;
  - d'un dispositif à claire-voie, c'est à dire laissant passer le jour sur au moins 20% de la surface de la clôture ;
  - ou d'un grillage, obligatoirement complété d'une haie vive.

Dans ces deux cas, la hauteur de la clôture ne devra pas excéder 1,60m et les éventuels murs bahut ne devront pas excéder 0,80 m.

- L'utilisation de murs ou de panneaux pleins est autorisée à condition de ne pas excéder 1,20m de hauteur et d'être doublés d'une haie vive perceptible depuis la rue.

- Les portails et piliers pourront dépasser les hauteurs maximales des clôtures édictées ci-dessus, à condition que cette surhauteur soit en harmonie avec le reste de la clôture et sans pouvoir excéder 2m.
- Les hauteurs maximales des clôtures édictées ci-dessus, pourront être :
  - dépassées en cas d'impératif technique ou de sécurité dûment justifié ou lors de travaux sur une clôture existante afin d'inscrire les nouveaux éléments dans une continuité visuelle ;
  - réduites, si le projet présente une hauteur de clôture significativement plus élevée que les clôtures voisines.
- Les murs en pierres apparentes ou enduits d'aspect traditionnel, maçonnés toute hauteur avec couronnement pentu, sont autorisés s'ils s'inscrivent dans un contexte où ce type de mur est constitutif de l'identité et de l'histoire urbaine du site et forme une composante prédominante du paysage perçu depuis le domaine public. Dans ce cas, leur hauteur n'excédera pas 2,5m.
- Les linéaires de haies de clôture supérieurs à 10m devront être composés de plusieurs essences.
- Les murs de clôture traditionnels existants, maçonnés en pierres apparentes, devront être conservés et/ou reconstruits à l'identique, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité routière ou l'accessibilité des terrains. En cas d'impossibilité, ils pourront être remplacés par des clôtures ajourées et/ou des haies compatibles avec l'aspect traditionnel du mur existant.

#### Clôture en limite séparative

- En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2m, sauf impératif technique ou de sécurité dûment justifié et tiendra compte de l'environnement urbain.
- Au droit des espaces verts en pleine terre, les clôtures devront être adaptées afin de permettre le passage de la petite faune (exemple : légère surélévation par rapport au niveau du sol, écartement des montants verticaux, passage dédié...).

#### Dispositions spécifiques aux secteurs Activités

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux secteurs Activités du plan des fonctions urbaines pour lesquels la hauteur des clôtures est limitée à 2 m, sauf impératif technique dûment justifié.

### Aménagement des espaces libres et plantations

---

- Les parties libres de construction visibles depuis l'espace public doivent participer à la qualité du paysage urbain au même titre que les constructions.
- Afin de lutter contre les îlots de chaleur, les revêtements des espaces minéralisés (stationnements, cour, parvis, circulations,...) devront privilégier l'emploi de tons clairs.
- Les aires de stationnement de plus de 10 places, visibles depuis l'espace public, devront être végétalisées et comporter au moins un arbre de haute tige par tranche finie de 100m<sup>2</sup> de surface affectée au stationnement, déduction faite des places couvertes par des carports végétalisés ou des ombrières photovoltaïques.
- Au-delà de leur fonction d'agrément, les espaces verts devront être considérés comme participant au développement de la biodiversité en ville et/ou comme support du développement de l'agriculture urbaine (essences comestibles, fruitiers, potagers,...).

Seront recherchés :

- des aménagements paysagers composés conjointement des strates herbacées, arbustives et arborées,
- une diversité des essences plantées.
- La fragmentation des espaces verts réalisés est à limiter. Les espaces végétalisés au sol devront rechercher une continuité spatiale et écologique au sein du tènement et vis-à-vis des surfaces végétalisées voisines, sauf impossibilité technique ou fonctionnelle.
- Les espèces exotiques ou exogènes sont à éviter. Les espèces invasives et problématiques sont interdites. Les listes des essences invasives et des essences problématiques figurent en annexe du présent règlement, ainsi que la liste des essences recommandées.