

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE UB

C'est une zone urbaine multifonctionnelle qui a pour objectif le développement de l'habitat (logements collectifs, logements groupés) tout en favorisant la densification des activités d'accompagnement (commerces, bureaux, équipements) ainsi qu'aux activités artisanales non nuisantes.

Elle comprend plusieurs secteurs spécifiques :

- un secteur UBa correspondant à la zone d'entrée de ville dense situé de part et d'autre de la RD 306 qui n'appartient pas au périmètre de la ZAC Centre Bourg
- un secteur UBb correspondant aux espaces de transition urbaine entre le tissu pavillonnaire et le centre-bourg,
- un secteur UBc, correspondant à un secteur de coupure urbaine de part et d'autre de la RD 306 avec une discontinuité du bâti à maintenir ainsi qu'à un secteur faiblement desservi au sud du centre ancien et en transition avec le secteur pavillonnaire.
- un secteur UBe d'équipements collectifs.
- Un secteur UBz correspondant au secteur du centre bourg faisant l'objet de la ZAC Centre Bourg

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- les garages collectifs de caravanes,
- les campings et caravanings,
- le stationnement de caravanes,
- les dépôts de véhicules,
- les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre,
- les affouillements et exhaussements du sol ou ouvrages techniques, sauf ceux indispensables à la construction et aux équipements collectifs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les constructions agricoles,
- les constructions industrielles,
- les constructions à usage d'entrepôt.

Dans le secteur UBe, toutes les constructions de nature autre que les équipements collectifs sont interdites.

ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations des sols suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après :

- sur les terrains concernés par le linéaire commercial et de bureaux définis aux documents graphiques, les rez-de-chaussée des nouvelles constructions doivent être occupés exclusivement pour des usages commerciaux ou de bureaux. Le changement de destination des locaux commerciaux et de bureaux existants est également interdit le long de ce linéaire,
- en dehors des terrains concernés par le linéaire commercial et de bureaux, la réalisation de locaux commerciaux ou de bureaux situés au rez-de-chaussée sur rue est autorisée dans la limite totale de 400 m² de Surface de Plancher, y compris les surfaces de réserve,
- l'extension de constructions à usage agricole, lorsqu'elles sont nécessaires à une exploitation existante, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol d'extension, à compter de la date d'approbation du PLU,
- les constructions à usage artisanal, compatibles avec le logement, et dans la limite de 200 m² d'emprise au sol,
- les annexes, lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

Logements à usage locatif sociaux :

En application des objectifs du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes de l'Est Lyonnais, toute opération de construction comportant au minimum 5 logements ou opération d'aménagement entraînant la création de 5 lots minimum doit consacrer un minimum de 20% de logements à usage locatif sociaux. La Surface de Plancher de logements locatifs sociaux ainsi produite doit représenter un minimum de 20 % de la Surface de Plancher totale produite dans l'opération

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - Accès et voirie

1. ACCES

L'accès des constructions doit être assuré et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Ils doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- La topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être réalisés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur la voie, intensité du trafic),
- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Pour des raisons de sécurité, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité.
 La mutualisation des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes, sera privilégiée.
 La création de nouveaux accès pourra être interdite si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.
 En cas de création d'un nouvel accès, il pourra être exigé la suppression de l'accès existant.
 En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
 Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Pour des raisons de sécurité, les portails d'entrée devront respecter un recul de 5 mètres par rapport à la limite de la voie. Les portails d'entrée pourront exceptionnellement être autorisés à s'implanter en limite de voie lorsqu'ils débouchent sur une impasse présentant un trafic de faible importance.

2. VOIRIE

Les voies publiques et privées doivent :

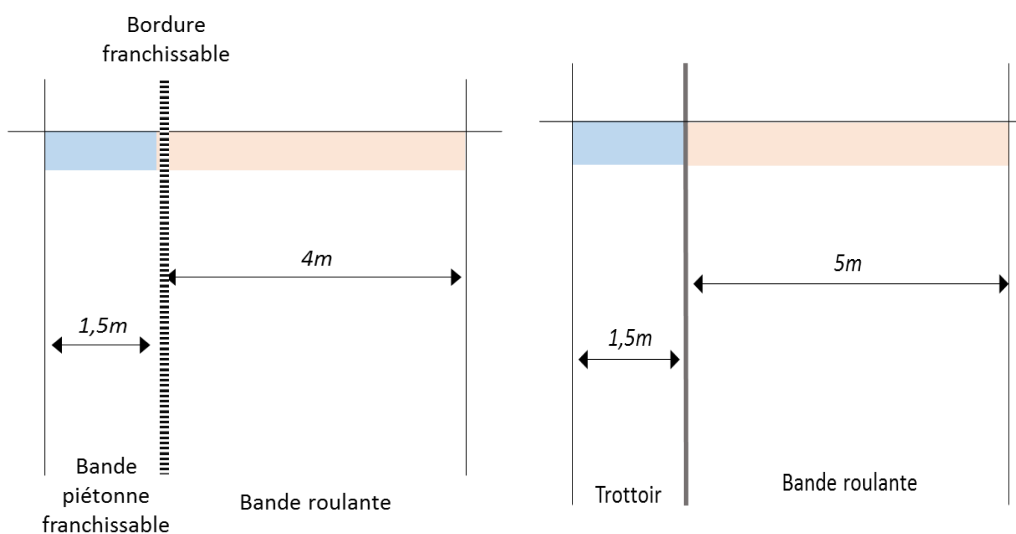
- avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche des véhicules de sécurité et de collecte des ordures ménagères,
- être raccordées aux deux extrémités aux voies existantes ou à créer. En cas d'impossibilité, des voies en impasse pourront être autorisées avec des aménagements permettant aux véhicules de faire demi-tour sans manœuvre (zone de retournement pour les véhicules de services).

Les voies desservant entre 3 et 5 logements inclus, existants ou à créer, doivent avoir le profil suivant :

- une bande roulante de 4 mètres,
- une bande piétonne franchissable de 1,5 mètre.

Les voies desservant 6 logements et plus, existants ou à créer, doivent avoir le profil suivant :

- une bande roulante de 5 mètres,
- un trottoir de 1,50 mètre d'un côté,



Dans le cadre d'opérations d'ensemble, des cheminements doux pourront être imposés.

Un espace adapté au stockage des ordures ménagères devra également être prévu. La surface et l'accès seront adaptés à l'approche des véhicules de collecte et son emplacement sera localisé en limite de la voie publique.

ARTICLE UB 4 - desserte par les réseaux

1. EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**
 - Le raccordement au réseau public d'égouts par un dispositif d'évacuation est obligatoire.
 - L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
 - Les rejets des eaux de piscines devront obligatoirement se réaliser dans le réseau public d'égouts.

- **Eaux pluviales**
 - Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle. L'ouvrage devra être dimensionné pour une pluie d'occurrence trentennale.
 - Une surverse de l'ouvrage sur le réseau d'eaux pluviales pourra être autorisée. Dans cette hypothèse, le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif devra faire l'objet d'une étude spécifique aux frais du pétitionnaire et d'une convention d'autorisation de rejet.

3. ELECTRICITE

Toute construction doit être raccordée aux réseaux d'électricité. Les raccordements au réseau doivent obligatoirement être enterrés.

ARTICLE UB 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

ARTICLE UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition :

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de l'emprise publique ou de la voie publique ou privée.

Les prescriptions d'implantation des bâtiments par rapport aux voies n'excluent pas l'introduction d'avancés ou retraits ponctuels en façade ayant pour objet de favoriser un traitement architectural

destiné à valoriser le bâtiment (dans la limite de 75% minimum de façade respectant les prescriptions de l'article).

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :

- Les débords de toitures, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre,
- Les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, ainsi que les balcons, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre.

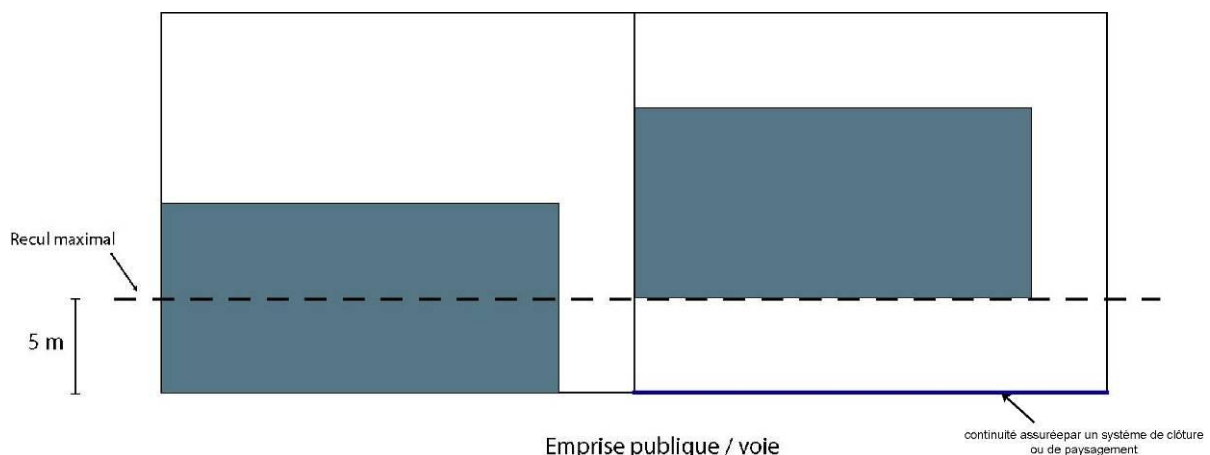
1. PRESCRIPTIONS GENERALES

1.1. Dans la zone UB (hors secteur UBa, UBb, UBc, UBe et UBz)

Dans la zone UB :

- un retrait dans une bande de 0 à 5 mètres est exigé par rapport à la limite de l'emprise publique ou de la voie ;
- à l'exception de certaines portions le long de l'avenue Jean Moulin, définies aux documents graphiques avec une contrainte architecturale particulière (implantation à l'alignement) où les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Ces prescriptions s'appliquent uniquement pour la bande de terrain de 20m de profondeur à partir de la limite de la voie, au-delà de cette profondeur de 20m l'implantation des constructions par rapport à la voie est libre.



Exemple d'application

Source : [des]territoires urbanisme

1.2. Dans le secteur UBa

Dans la zone UBa :

- un retrait dans une bande de 3 à 6 mètres est exigé par rapport à la limite de l'emprise publique ou de la voie ;
- à l'exception de certaines portions le long de l'avenue Jean Moulin, définies aux documents graphiques avec une contrainte architecturale particulière (implantation à l'alignement) où les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Ces prescriptions s'appliquent uniquement pour la bande de terrain de 20m de profondeur à partir de la limite de la voie, au-delà de cette profondeur de 20m l'implantation des constructions par rapport à la voie est libre.

1.3. Dans le secteur UBb

Dans la zone UBb un retrait dans une bande de 0 à 5 mètres est exigé par rapport à la limite de l'emprise publique ou de la voie.

Ces prescriptions s'appliquent uniquement pour la bande de terrain de 20m de profondeur à partir de la limite de la voie, au-delà de cette profondeur de 20m l'implantation des constructions par rapport à la voie est libre, sauf indication contraire figurant à une OAP.

1.4. Dans le secteur UBc

Dans la zone UBc :

- un retrait dans une bande de 3 à 6 mètres est exigé par rapport à la limite de l'emprise publique ou de la voie ;
- à l'exception de certaines portions le long de l'avenue Jean Moulin, définies aux documents graphiques avec une contrainte architecturale particulière (implantation à l'alignement) où les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Ces prescriptions s'appliquent uniquement pour la bande de terrain de 20m de profondeur à partir de la limite de la voie, au-delà de cette profondeur de 20m l'implantation des constructions par rapport à la voie est libre.

1.5. Dans le secteur UBe

Un retrait dans une bande de 0 à 25 mètres est exigé par rapport à la limite de l'emprise publique ou de la voie.

1.6. Dans le secteur UBz

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques est définie par le Plan Masse réglementaire du secteur Centre bourg. (pièce graphique PZ_n°4_modif 2 des documents graphiques)

2. AUTRES PRESCRIPTIONS

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont imposées :

- réalisation de garages avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique ou de la voie, Les portails d'entrée pourront exceptionnellement être autorisés à s'implanter en limite de voie lorsqu'ils débouchent sur une impasse présentant un trafic de faible importance.
- réalisation de piscines avec un retrait d'au moins 2 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique ou de la voie (bord du bassin).

ARTICLE UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition :

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :

- les débords de toitures, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre,
- les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, ainsi que les balcons, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre.

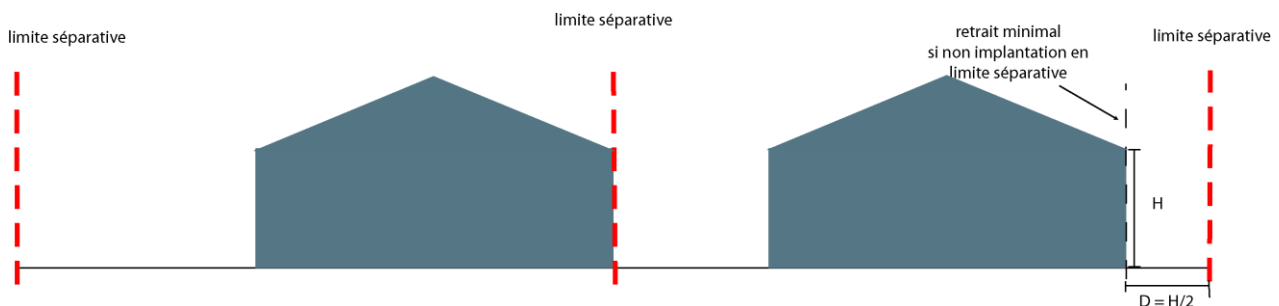
1. PRESCRIPTIONS GENERALES

Les constructions implantées en limites séparatives et situées en bordure de la zone UC ne dépasseront pas 3,5 mètres de hauteur en limite, comptés depuis le terrain naturel.

Pour les terrains situés en bordure de la zone UBe, les constructions ne pourront pas s'implanter sur la limite séparative avec la zone UBe et devront respecter un recul de 4m.

1.1. Dans la zone UB (hors secteurs spécifiques)

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de ces dernières. En cas d'implantation en retrait, la distance entre la façade concernée et la limite ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur de la construction ($D = H/2$).



Exemple d'application de l'article UB7 dans la zone UBa et le long des voies de la zone UB définies au plan de zonage
Source : [des]territoires urbanisme

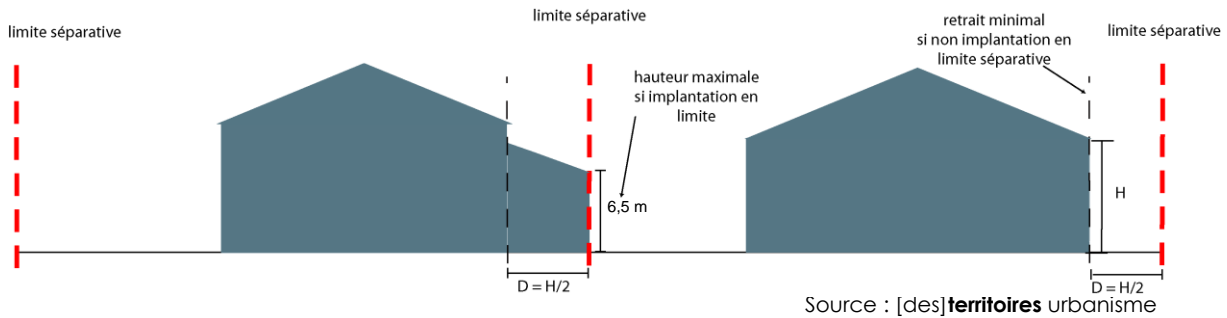
1.2. Dans le secteur UBa

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de ces dernières. En cas d'implantation en retrait, la distance entre la façade concernée et la limite ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur de la façade concernée ($D = H/2$).

1.3. Dans le secteur UBb et UBc

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de ces dernières. En cas d'implantation en retrait, la distance entre la façade concernée et la limite ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur de la façade concernée ($D = H/2$).

Les constructions implantées en limites séparatives ne dépasseront pas 6,5 mètres de hauteur en limite, comptés depuis le terrain naturel.



1.4. Dans le secteur UBz

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est définie par le Plan Masse réglementaire du secteur Centre bourg. (pièce graphique PZ_n°4_modif 2 des documents graphiques)

2. AUTRES PRESCRIPTIONS

Pour la réalisation de piscines un retrait d'au moins 2 mètres est imposé entre le bord du bassin et la limite de parcelle.

ARTICLE UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - Emprise au sol

Définition

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol.

Sont compris les constructions annexes.

Ne sont pas compris dans l'emprise au sol :

- les débords de toitures, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre,
- les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, ainsi que les balcons, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre,
- les piscines,
- les sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur maximale de 0,60 mètres à compter du sol naturel.

Les pourcentages d'emprise au sol ne sont pas applicables à 1 seule construction annexe par tènement, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 15 m² et dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3,50 m.

Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre la superficie de l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain.

Prescriptions générales :

1. Dans le secteur UB

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 45 % de la superficie de l'unité foncière.

2. Dans le secteur UBa

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière.

3. Dans le secteur UBb

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière.

4. Dans le secteur UBc

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35 % de la superficie de l'unité foncière.

5. Dans le secteur Ube

Non règlementé.

6. Dans le secteur UBZ

Non règlementé.

ARTICLE UB 10 - Hauteur maximale des constructions

Définition :

La hauteur des constructions est la différence d'altitude mesurée entre le sol d'origine (terrain naturel et le faîtage de la toiture (toiture à pans) ou le sommet de l'acrotère (toiture terrasse).

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignons, garde-corps, etc.

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

1.1. Dans la zone UB (hors secteurs UBa, UBb, UBc et UBz)

La hauteur maximale de toute construction est fixée à 12 mètres.

Cette hauteur maximale est minorée d'1,50 mètre pour les constructions présentant une toiture terrasse.

1.2. Dans le secteur UBa

La hauteur maximale de toute construction est fixée à 12 mètres.

Cette hauteur maximale est minorée d'1,50 mètre pour les constructions présentant une toiture terrasse.

1.3. Dans le secteur UBb

La hauteur maximale de toute construction est fixée à 10 mètres.

Cette hauteur maximale est minorée d'1,50 mètre pour les constructions présentant une toiture terrasse.

1.4. Dans le secteur UBc

La hauteur maximale de toute construction est fixée à 9 mètres.

Cette hauteur maximale est minorée d'1,50 mètre pour les constructions présentant une toiture terrasse.

1.5. Dans le secteur UBe

La hauteur maximale de toute construction est fixée à 14 mètres.

1.6. Dans le secteur UBz

La hauteur maximale de toute construction est fixée à 15 mètres. Par ailleurs, le nombre de niveaux en fonction de chaque îlot est défini par le Plan Masse règlementaire du secteur Centre bourg. (pièce graphique PZ_n°5_modif 2 des documents graphiques)

2. AUTRES PRESCRIPTIONS

Ces limites peuvent ne pas être appliquées pour :

- des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- la réalisation d'équipements collectifs dont le fonctionnement et la nature nécessitent des hauteurs différentes.

ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur des constructions

Rappel

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

1. CONCERNANT LES BÂTIMENTS

1.1. Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments

Sont interdits :

- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti,
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti, ou de gêner l'écoulement des eaux lorsque d'autres solutions peuvent être mise en place.

La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas excéder 1,00 mètre mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès de garages).

La pente du talus ne doit pas excéder 40%. Les talus doivent être plantés.

1.2. Aspect extérieur

L'aspect et l'implantation des constructions (y compris les piscines et annexes) doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites.

Les bâtiments d'architecture contemporaine et les bâtiments bioclimatiques devront s'intégrer dans le site naturel ou bâti.

Dans le cas de plusieurs bâtiments réalisés sur un même terrain, le traitement de chaque construction doit présenter une unité et une harmonie architecturale d'ensemble (volumétrie, traitement de façades, matériaux).

Les projets doivent prendre en considération les caractéristiques du quartier afin de s'inscrire dans son histoire, dans la physionomie d'ensemble du tissu et en harmonie avec les constructions existantes. Les constructions de conception contemporaine, dont l'architecture ne respecte pas le bâti traditionnel, sont à ce titre interdites.

Pour les éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L151-19 : l'aspect extérieur des constructions ou ensembles bâtis doit être maintenu. Les travaux de modification du bâtiment ainsi que les extensions sont possibles à condition qu'ils soient conçus dans le sens d'une mise en valeur ou de la préservation des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble.

1.3. Enduits et couleurs

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.

Le choix des couleurs pour les façades et les toitures doit respecter l'ambiance chromatique de la rue et être conforme à la palette de couleurs présente en mairie et jointe en annexe. Les couleurs vives sont interdites.

Les murs en pierre de taille de qualité (blocs taillés disposés en assise régulière), ne doivent pas être recouverts d'un enduit. Les joints doivent être réalisés à la chaux dans la même tonalité que les pierres ; les joints en saillie sont interdits.

Pour les constructions annexes, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m² et dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3,50 m :

- les constructions en bois sont autorisées

Pour les éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L151-19 : pour les travaux de ravalement de façades, une attention particulière sera portée à la finition et au ton de l'enduit dans le but de respecter le style de la construction et son ambiance chromatique.

1.4. Toitures

Les toitures doivent être de disposition simple. Le volume principal doit avoir une toiture à 2,3 ou 4 pans, avec une pente comprise entre 25 et 50 %.

Pour les extensions et volumes annexes à l'habitation et dans la limite de 30 m² de surface de plancher :

- des pentes différentes sont admises, avec une pente minimum de 10%,
- les toitures à une pente sont autorisées,
- les toitures multi pans sont autorisées pour les vérandas.

Les toitures terrasses sont admises pour les constructions de bâtiments d'architecture contemporaine ou à toiture végétalisée, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti.

En cas de restauration, la toiture nouvelle doit être réalisée conformément à l'ancienne.

Les éléments de surface posés (type dispositifs solaires) doivent être affleurants au plan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture afin de limiter leur impact visuel.

1.5. Types de couvertures

Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes. Les tuiles doivent présenter les mêmes caractéristiques de forme, de couleur et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

Les toitures terrasses sont autorisées.

En cas d'extension, les tuiles pourront être similaires aux tuiles du bâtiment existant.

Pour les vérandas, la couverture en verre sera autorisée.

Pour les extensions dont les toitures existantes sont en bac acier et pour les équipements collectifs, le bac acier de couleur rouge est autorisé.

Pour les constructions annexes, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m² et dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3,50 m :

- des revêtements de toiture autres, de type revêtement bitumineux, pourront être autorisés.

1.6. Façades et saillies

Toutes les façades devront être traitées avec soin et de manière harmonieuse, y compris les soubassements.

Afin de préserver la perception d'ensemble de la façade bâtie, les garde-corps doivent être le plus simple possible et adaptés au lieu.

Les volets roulants et leur dispositif ne doivent pas être en saillie de la façade.

Toute saillie sur le domaine public est interdite.

1.7. Menuiseries

Les menuiseries seront de teinte neutre, les teintes vives sont interdites.

1.8. Installations techniques

Les édicules et locaux techniques situés en superstructure sur la terrasse devront faire l'objet d'une intégration soignée. Leurs hauteurs ne devront en aucune manière dépasser les niveaux de l'acrotère.

Les équipements de refroidissement ou de chauffage, les panneaux solaires ou photovoltaïques et les antennes paraboliques doivent être intégrés à la construction notamment en limitant les débords, de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public et à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

Les coffrets, boîtes aux lettres et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture, à proximité de l'entrée principale.

Les citernes (gaz, fioul, récupération des eaux pluviales,...) devront être enterrées. En cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par l'intermédiaire d'un masque végétal.

Les antennes paraboliques, râteaux, ... destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles doivent autant que possible être dissimulés pour rester peu visible depuis le domaine public.

2. CONCERNANT LES CLOTURES

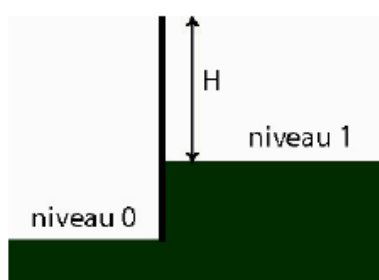
Doivent être recouvert d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et l'usage de la région sont destinés à l'être tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les murs traditionnels (pisé, maçonnerie pleine), existants en limite avec le domaine public ou en mitoyenneté avec d'autres parcelles, doivent être maintenus en l'état (hauteur, aspect) et l'obligation de leur réhabilitation ou de leur reconstruction à l'identique pourra être exigée.

L'enduit des murs et des murets doit respecter l'ambiance chromatique de la rue et être conforme à la palette de couleurs présente en mairie et jointe en annexe.

Les dispositifs à claire voie ne doivent pas être doublé par un autre moyen qu'une haie végétale.

En limite avec le domaine public et en cas de différence de niveau entre les terrains de part et d'autre de la clôture, la hauteur maximale est comptée à partir du terrain le plus haut :



Il conviendra d'aborder la clôture en fonction de sa localisation et de sa situation dans le quartier. Elle ne sera pas traitée de la même manière en bordure du domaine public (rue, espace public) ou sur les limites de propriétés.

Les portails devront être en harmonie avec les clôtures.

La **clôture sur rue** sera constituée soit par :

- un mur en maçonnerie pleine avec une couverture d'une hauteur maximale de 1,80 mètres,
- un muret en maçonnerie pleine d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, grille, barrière...), le tout n'excédant pas 1,80 mètres, doublé ou non par une haie. Les dispositifs à claire-voie ne devront pas être doublés par un dispositif occultant.

La **clôture sur les limites séparatives** sera constituée soit par :

- un mur en maçonnerie pleine avec une couverture d'une hauteur maximale de 2,00 mètres,
- un muret en maçonnerie pleine d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, barrière), le tout n'excédant pas 2,00 mètres, doublé ou non par une haie. Les dispositifs à claire-voie ne devront pas être doublés par un dispositif occultant.

Les clôtures doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment aux sorties des fonds privés.

Les dispositifs à claire-voie devront présenter une surface de vide de 30% minimum.

3. DIVERS

Les abris pour containers d'ordures ménagères devront être dimensionnés dans le respect des normes du service gestionnaire et s'intégrer harmonieusement dans le bâti existant.

ARTICLE UB 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

1. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

1.1. Prescriptions générales(hors secteur UBz)

Il est exigé :

- pour un logement: deux places de stationnement.
- pour les constructions comportant au moins quatre logements ou opération d'aménagement entraînant la création de quatre lots minimum, une place supplémentaire par tranche de quatre logements ou quatre lots doit être ajoutée afin de satisfaire les besoins liés au stationnement des visiteurs. Toute tranche entamée doit être comptée.
- dans les opérations d'habitat collectif de plus de 20 logements, au moins 50% du total des places de stationnement exigées au titre du projet doivent être aménagées sous forme de parking enterré sous jardin ou sous immeuble. En cas d'impossibilité, cette proportion devra être construite au rez-de-chaussée dans le volume de la construction sans être visible depuis l'emprise publique.

Les places commandées, c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible, sont comptées pour moitié.

1.2. Dans le secteur UBz

Dans les secteurs UBz, les places de stationnement doivent obligatoirement être réalisées en sous-sol selon les ratios minimum suivants :

- 1 place par logement de type T1 et T2
- 1,5 place par logement de type T3
- 2 places par logement de type T4 et plus.

1.3. Prescriptions particulières

Pour des programmes locatifs financés par des prêts aidés de l'Etat, seule la norme d'une place de stationnement par logement est imposée (article L151-34 du Code de l'urbanisme ex L123-1-3).

Toute opération d'habitat collectif comportant au moins cinq logements devra comporter un local ou un emplacement couvert affecté aux deux roues, spécialement aménagé à cet effet, et situé en rez-de-chaussée ou à défaut au premier niveau de sous-sol. Il devra être prévu au minimum 1 m² de local ou emplacement couvert affecté aux deux roues pour 100 m² de SP.

2. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX

Une place de stationnement par tranche de 35 m² de surface de plancher de construction est demandée. Toute tranche entamée doit être comptée. Par ailleurs un espace de stationnement doit être prévu pour répondre aux besoins de la clientèle et des livraisons.

2.1 Dans le secteur UBz

Une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher est demandée.. Par ailleurs un espace de stationnement doit être prévu pour répondre aux besoins de la clientèle et des livraisons.

3. POUR LES ETABLISSEMENTS ARTISANAUX

Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction est exigée. Toute tranche entamée doit être comptée. Par ailleurs un espace de stationnement doit être prévu pour répondre aux besoins de la clientèle et des livraisons.

3.1 Dans le secteur UBz

Deux places de stationnement par lot sont exigées.

4. POUR LES ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX

Un espace de stationnement doit être prévu pour répondre aux besoins des employés et des livraisons.

Par ailleurs, pour les hôtels, 2 places de stationnement par tranche de 3 chambres sont exigées. Toute tranche entamée doit être comptée.

4.1 Dans le secteur UBz

Deux places de stationnement par lot commercial sont exigées. Pour les hôtels, la règle générale s'applique, soit 2 places de stationnement par tranche de 3 chambres, toute tranche de entamée étant comptée.

6. POUR LES RESIDENCES PERSONNES AGEES

Une place de stationnement par tranche de quatre chambres est exigée.

6. DISPOSITIONS GENERALES

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement et quelque soit le type de constructions, le constructeur devra choisir une des trois options suivantes pour les places de stationnement manquantes, en application de l'article L151-33 ex L123-1-2 du Code de l'urbanisme :

- justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de moins de 100 mètres),
- justifier de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions,

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE UB 13 – Espaces libres et plantations

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

La surface libre de toute construction, aménagement de voirie, accès et aire de parking doit être aménagée en espace vert ou aire de jeux.

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

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassin de rétention ou d'infiltration) doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale,

Les marges de reculs des constructions par rapport à la voie seront aménagées en espaces verts plantés d'arbustes et d'arbres.

1.1. Dans le secteur UB

- 15% du tènement support de l'opération devra être aménagé en espace vert (la moitié de la surface de ces espaces verts sera réalisée d'un seul tenant).
- 15% du tènement support de l'opération devra être aménagé en espace vert de pleine terre

1.2. Dans le secteur UBa

- 20% du tènement support de l'opération devra être aménagé en espace vert (la moitié de la surface de ces espaces verts sera réalisée d'un seul tenant).
- 15% du tènement support de l'opération devra être aménagé en espace vert de pleine terre

1.3. Dans le secteur UBb

- 25% du tènement support de l'opération devra être aménagé en espace vert (la moitié de la surface de ces espaces verts sera réalisée d'un seul tenant).
- 15% du tènement support de l'opération devra être aménagé en espace vert de pleine terre

1.4. Dans le secteur UBc

- 25% du tènement support de l'opération devra être aménagé en espace vert (la moitié de la surface de ces espaces verts sera réalisée d'un seul tenant).
- 20% du tènement support de l'opération devra être aménagé en espace vert de pleine terre

2. PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 et L113-2 ex L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces végétalisés à mettre en valeur figurant au plan doivent faire l'objet d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec le maintien des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés aux documents graphiques.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

SANS OBJET