

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LA ZONE UB

La **zone UB** correspond aux abords des axes structurants, bien desservis par les transports en commun. Elle comprend des **secteurs UBa** (ZAC D'Allia), **UBb**, **UBc** (boulevard de Stalingrad), **UBd** et **Ube** (avenue de Versailles).

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- 2) les dépôts couverts et non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets ;
- 3) les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- 4) les campings et les caravanes isolées constituant un habitat permanent ;
- 5) les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
- 6) l'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'artisanat ou d'industrie à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour assurer leur compatibilité avec le milieu environnant et pour éviter les nuisances et les dangers au regard de la circulation et de la santé publique ;
- 2) les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour assurer leur compatibilité avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers au regard de la circulation et de la santé publique ;
- 3) pour les éléments bâtis remarquables repérés sur le plan de zonage au titre du 2° du III de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, les travaux d'aménagement de restructuration et de restauration sont autorisés, à condition que ces modifications conservent les dispositions architecturales d'origine encore existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, ou restituent les dispositions architecturales d'origine ;
- 4) les constructions à destination d'entrepôts, à condition qu'elles accompagnent une activité commerciale, artisanale ou industrielle présente sur le même terrain et qu'elles n'en constituent pas la destination caractérisant l'activité principale ;

- 5) Dans les zones de carrières, la réalisation de constructions ou d'installations, et la surélévation, l'extension ou la modification de bâtiments existants sont, le cas échéant, subordonnés à des conditions spéciales.

ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I. Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie de desserte publique ou privée, à moins que celui-ci bénéficie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds servants et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application du code civil.

II. Voies de desserte

Pour être suffisantes, les voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie ;
- être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour lorsqu'elles se terminent en impasse ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée ;
- intégrer dans leur tracé et leur traitement, la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et la composition de la trame viaire existante environnante.

III. Accès

La localisation des accès des véhicules doit éviter tout risque manifeste pour la circulation. Elle doit prendre en compte les plantations ou espaces verts publics, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. Dans tous les cas, la largeur d'emprise de l'accès à un terrain ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

Il ne peut être autorisé qu'un seul accès par terrain. Cependant :

- si le terrain présente un linéaire d'alignement de plus de 20 mètres, un second accès peut être autorisé à condition qu'il ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- si le terrain se situe à l'angle de 2 voies, un accès par façade peut être autorisé à condition qu'il ne présente pas 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 de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

I. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

II. Assainissement

À l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect du règlement sanitaire départemental et des règlements sanitaires locaux applicables.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

1) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées des installations industrielles ou artisanales doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau collecteur.

2) Eaux pluviales

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en vigueur.

Afin de limiter les apports et le débit de fuite des eaux pluviales provenant de surfaces imperméabilisées vers le réseau public, des techniques dites alternatives doivent être mises en œuvre en priorité sur le terrain telles que noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse, récupération. Cette liste de techniques alternatives n'est pas limitative.

Toutefois, la disposition précédente ne s'applique pas dans les secteurs concernés par un aléa fort de retrait-gonflement des argiles reportés sur une carte réalisée par le Bureau de Recherche Géologique et Minière et annexée au présent règlement et dans la zone des anciennes carrières reportée sur une carte annexée au présent règlement. Dans ces secteurs, les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics sans infiltrations préalables, conformément au plan de zonage pluvial.

Le débit de rejet dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doit respecter les normes quantitatives et qualitatives en vigueur mentionnées dans le plan de zonage pluvial.

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

Tout aménagement en surface ou en sous-sol susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement de plus de 5 places, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

III. Réseaux divers

1) Energies

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visibles possible depuis l'espace public. En outre, doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets et pour les réseaux de télécommunication.

2) Déchets ménagers

Pour toute construction nouvelle à destination d'habitation comportant au moins 2 logements, des bureaux ou des commerces, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

I. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du public et le long des emprises publiques.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de cet article les éléments d'architecture et éléments techniques de moins de 0,50 m d'épaisseur sur façade notamment débords de toitures, oriels, corniches, procédés d'isolation extérieure, balcons.

Les saillies en surplomb du domaine public pourront être autorisées sous réserve de ne pas excéder une épaisseur :

- a) de 0,16 mètre jusqu'à 6 mètres au-dessus niveau du sol ;
- b) de 0,50 mètre au-delà de 6 mètres au-dessus du niveau du sol.

Dans tous les cas, ce surplomb devra être accordé par le gestionnaire du domaine surplombé.

II. Dispositions générales

1- Dispositions applicables dans la **zone UB**, dans les **secteurs UBd** et **UBe** : Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en respectant une marge de recul minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement.

2- Dispositions applicables dans le **secteur UBa** :

- Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer, soit en respectant une marge de recul minimale de 2,5 mètres par rapport à cet alignement. ;

- Les surplombs de la voie de desserte à créer sont autorisés à condition de respecter une hauteur libre de 4,5 mètres au droit de la chaussée ;
- Les saillies horizontales sur voies et emprises publiques d'une largeur au moins égale à 12 mètres sont autorisées à condition de ne pas dépasser :
 - o 0,20 m par rapport au plan de façade, pour les parties de façades situées au-dessous d'une hauteur de 3,20 m mesurée depuis le trottoir ;
 - o 1,20 m par rapport au plan de façade, pour les parties de façades situées au-dessus d'une hauteur de 3,20 m.
 - o Ces saillies devront être distantes d'au moins 0,60 m des limites latérales de chaque façade sur voie ou espace public.

3 – Disposition applicable dans le **secteur UBb** :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement.

4 – Dispositions applicables dans le **secteur UBc** :

Le long du boulevard de Stalingrad, les constructions doivent être implantées en respectant une marge de recul minimale de 8 mètres par rapport à l'alignement.

Le long des autres voies et emprises publiques, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en respectant une marge de recul minimale de 2,5 mètres par rapport à l'alignement.

III. Dispositions particulières

Une implantation autre peut être autorisée ou imposée, lorsqu'elle poursuit un but d'intégration architecturale, paysagère, environnementale dans les cas suivants :

- 1) lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes. Dans ce cas ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants ;
- 2) lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, celles-ci peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en observant un recul ;
- 3) lorsqu'il s'agit de locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif. Dans ce cas, ceux-ci peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en observant un recul.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

I. Champ d'application

Les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent à l'alignement et les limites séparatives de fond de terrain sont celles qui aboutissent aux limites séparatives latérales. Les terrains situés à l'angle de deux voies n'ont que des limites séparatives latérales.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de cet article les éléments d'architecture et éléments techniques de moins de 0,50 m d'épaisseur sur façade notamment débords de toitures, oriels, corniches, procédés d'isolation extérieure, balcons.

II. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, en tout point, peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond de terrain ou en retrait de celles-ci.

III. Dispositions relatives aux calculs des retraits

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à :

- 1) la moitié de la hauteur de la façade, sans pouvoir être inférieure à 6 m : $L = H/2 \geq 6$ m, lorsque la façade comporte une ou plusieurs baies ;
- 2) la moitié de la hauteur de la façade, sans pouvoir être inférieure à 2,5 m : $L = H/2 \geq 2,5$ m dans le cas de façade sans baie.

Les parties de construction en sous-sol peuvent être admises dans les retraits fixés ci-dessus à condition que la dalle de recouvrement se situe au niveau du terrain naturel.

Les terrasses et balcons en limite séparative ou à moins de 4 mètres de cette limite doivent disposer d'un dispositif fixe et pérenne, formant écran d'une hauteur d'au moins 1,90 mètre.

IV. Dispositions particulières

1) Dans le **secteur UBa**,

- a) dans le cas de cours communes, aucune des limites d'une cour commune située en vis-à-vis d'une limite séparative ne peut être située à moins de 2 mètres de celle-ci.
- b) les terrasses et balcons en limites séparatives ou à moins de 4 mètres de ces limites et dont le sol se situe à plus de 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel, doivent être équipés d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90m de hauteur (mur ou paroi translucide).

2) Dans le **secteur UBe**, en cas de terrain disposant d'un linéaire de façade sur emprise publique d'au moins 20 mètres, l'implantation des constructions est possible en retrait ou sur une seule limite séparative latérale.

3) Dans le cas de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction dont l'implantation ne respecte pas les retraits définis au III du présent article, ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants. Toutefois, dans ce cas, aucune baie ne peut être créée ou agrandie sans respecter les retraits définis au III du présent article.

4) Lorsqu'il existe une servitude de cour commune, au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, les retraits définis au III du présent article se calculent par rapport à la limite opposée de la cour commune.

5) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Dans ce cas, le retrait doit être au moins égal à 4 mètres dans la **zone UB** et dans les **secteurs UBa, UBb, UBc** et **UBd**. Dans le **secteur UBe**, en cas de façade sans baie, le retrait observé doit être au moins égal à 2,50 mètres.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règles d'implantation dans les **secteurs UBa, UBb, UBc**.

Les dispositions suivantes s'appliquent dans le **secteur UB** et les **secteurs UBd et UBe**.

I. Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables en cas d'implantation de plusieurs constructions non contiguës sur un même terrain.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de cet article les éléments d'architecture et éléments techniques de moins de 0,50 m d'épaisseur sur façade notamment débords de toitures, oriels, corniches, procédés d'isolation extérieure, balcons.

II. Règle générale

La distance comptée perpendiculairement entre deux constructions implantées sur un même terrain doit, au moins, être égale à :

- 1) 8 mètres, lorsqu'au moins une des façades concernées comporte une ou plusieurs baies ;
- 2) 4 mètres dans le cas où aucune des façades concernées ne comporte de baie.

III. Dispositions particulières

Les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante ne respectant pas les retraits définis au II du présent article, peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants. Toutefois, dans ce cas, aucune baie ne peut être créée ou agrandie sans respecter le retrait défini au 1) du II du présent article.

Les annexes et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

I. Dispositions applicables à la zone UB et aux secteurs UBd et UBe

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain. Ce taux est fixé à 30% dans le **secteur UBe**.

L'emprise au sol maximale des constructions est portée à 60% de la superficie du terrain pour :

- 1) les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- 2) les constructions dont les rez-de-chaussée sont destinés en tout ou partie au commerce ou à l'artisanat.

II. Dispositions applicables aux secteurs UBa, UBb et UBc

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol minimal.

III. Dispositions particulières

Les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure aux emprises fixées ci-dessus peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration sans augmentation de leur emprise et ce, dans leur structure et volume existants.

Pour les terrains comportant des espaces verts à protéger tels que définis au plan de zonage, les taux d'emprise fixés ci-dessus ne sont applicables qu'à la partie du terrain non couverte par les espaces verts.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I. Champ d'application

La hauteur plafond de toute construction est mesurée soit à partir du terrain naturel avant travaux pris depuis le point le plus bas de la construction jusqu'au point le plus haut de ladite construction, soit à partir du terrain naturel pris à l'alignement au niveau du trottoir jusqu'au point le plus haut de cette construction.

Les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, équipements nécessaires à la production d'énergies renouvelables ne sont pas comptés dans le calcul des hauteurs dès lors qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 3,50 mètres et qu'ils sont situés en retrait du plan de façade.

La hauteur d'une construction implantée sur un sol en pente descendante depuis le niveau du trottoir est mesurée en tout point de la construction à partir du terrain naturel pris au niveau du trottoir à l'alignement du terrain.

II. Dispositions relatives à la zone UB et aux secteurs UBb et UBd

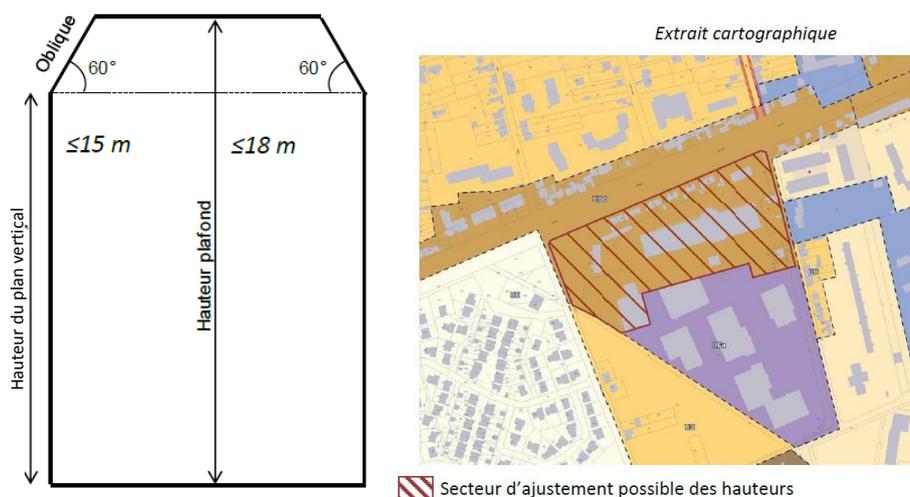
Toute construction doit s'intégrer à l'intérieur d'un gabarit enveloppe délimité par une hauteur plafond de 18 mètres et un plan vertical de 15 mètres, surmontée d'une ligne oblique à 60°.

Toute construction doit avoir une hauteur de façade inférieure ou égale à 15 mètres.

Les toitures terrasses et les attiques au dernier étage doivent s'inscrire à l'intérieur du gabarit enveloppe.

Sur la partie du secteur UBd repérée sur le plan suivant et pour tenir compte de l'existence d'une pente du terrain naturel, les constructions dont la destination comporte de l'habitat associé ou non à des commerces ou des bureaux, peuvent dépasser en tout ou partie les hauteurs plafonds mentionnées ci-dessus afin de conserver la même hauteur pour une même construction ou pour l'ensemble des constructions d'un même terrain. Dans ce cas, la hauteur de façade est limitée à 18 mètres et la hauteur plafond à 21 mètres.

Gabarit enveloppe et localisation secteur UBd d'ajustement des hauteurs



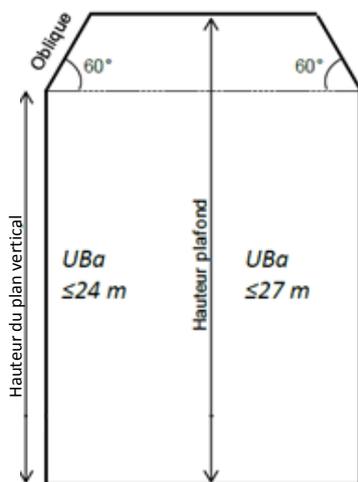
III. Dispositions relatives aux secteurs UBa

Dans le **secteur UBa**, toute construction doit s'intégrer à l'intérieur d'un gabarit enveloppe délimité par une hauteur plafond de 27 mètres et un plan vertical de 24 mètres, surmontée d'une ligne oblique à 60°.

Toute construction doit avoir une hauteur de façade inférieure ou égale à 24 mètres.

Les toitures terrasses et les attiques au dernier étage doivent s'inscrire à l'intérieur du gabarit enveloppe.

Gabarit enveloppe



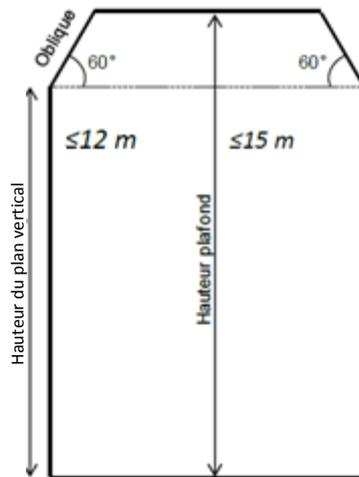
IV. Dispositions relatives au secteur UBc

Dans le **secteur UBc**, toute construction doit s'intégrer à l'intérieur d'un gabarit enveloppe délimité par une hauteur plafond de 15 mètres et un plan vertical de 12 mètres, surmontée d'une ligne oblique à 60°.

Toute construction doit avoir une hauteur de façade inférieure ou égale à 12 mètres.

Les toitures terrasses et les attiques au dernier étage doivent s'inscrire à l'intérieur du gabarit enveloppe.

Gabarit enveloppe



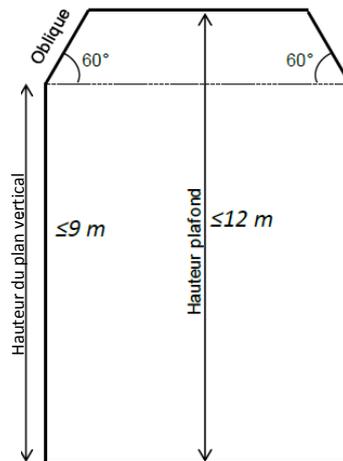
V. Dispositions relatives au secteur UBe

Dans le **secteur UBe**, toute construction doit s'intégrer à l'intérieur d'un gabarit enveloppe délimité par une hauteur plafond de 12 mètres et un plan vertical de 9 mètres, surmontée d'une ligne oblique à 60° .

Toute construction doit avoir une hauteur de façade inférieure ou égale à 9 mètres.

Les toitures terrasses et les attiques au dernier étage doivent s'inscrire à l'intérieur du gabarit enveloppe.

Gabarit enveloppe



VI. Dispositions particulières

La hauteur plafond de toute annexe est limitée à 3,50 mètres.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

I. Règle générale

Toute construction, par son architecture, ses dimensions, son aspect extérieur doit être adaptée au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

II. Aménagement des constructions existantes

1) Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne font pas obstacle à la réalisation de travaux d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

2) Matériaux et aspect des façades

Les murs ou ouvrages en pierres de taille, meulières ou briques pleines prévus pour être apparents ne doivent pas être recouverts, sauf si des contraintes techniques le justifient.

Les matériaux bruts destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent pas être laissés apparents.

Les éléments d'ornementation existants doivent être conservés et restaurés dans la mesure où ils s'harmonisent avec le projet.

III. Éléments de bâtis et de paysage à protéger (article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme)

Tous les travaux réalisés sur des immeubles ou éléments répertoriés au titre du patrimoine localisés sur le plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre du 2° du III de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme (immeubles, cours, clôtures...) doivent être conçus de façon à conserver les dispositions architecturales d'origine et existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, ou restituer les dispositions architecturales d'origine.

Les travaux d'isolation sont à privilégier par l'intérieur. En cas d'isolation par l'extérieur, les éléments de modénature existants (corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres et portes, chaînage d'angles, ...) en particulier ceux visibles depuis l'espace public sont à préserver.

IV. Constructions nouvelles

1) Façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

Les matériaux bruts, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents.

Les devantures commerciales doivent être conçues en harmonie avec la composition de la façade de

la construction, notamment dans les proportions des ouvertures de vitrine, les matériaux employés et les couleurs choisies.

Lorsque la longueur d'un linéaire de façade dépasse 15 mètres, des ruptures, décrochés ou séquences visuelles doivent être créés.

Dans le **secteur UBe**, les façades et pignons ne peuvent dépasser un linéaire de 15 mètres.

2) Toitures

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation.

V. Clôtures

1) Traitement entre l'espace public et les constructions

Si l'implantation de la construction dégage une marge de recul par rapport à l'alignement, celle-ci doit être traitée de façon à participer à la composition et au verdissement du paysage urbain et à son rapport avec l'espace public.

Lorsque cet espace n'est pas clos, il doit recevoir un traitement compatible avec celui de la voie et la limite avec le domaine public doit être matérialisée.

2) Clôtures

Les clôtures sur rue participent à la qualité des espaces urbains. Leurs matériaux, leurs couleurs doivent s'harmoniser avec les clôtures situées à proximité.

Les parties pleines des clôtures situées sur l'alignement ne peuvent excéder 0,90 mètre de hauteur, comptée à partir du terrain naturel, piliers et portails exclus. Toutefois, une partie pleine d'une hauteur supérieure peut être autorisée dès lors que la clôture est contiguë à une clôture pleine existante et qu'elle est d'une apparence semblable à cette dernière.

La hauteur des clôtures situées à l'alignement ne peut excéder 2 mètres.

Les clôtures situées en limites séparatives ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2,60 mètres.

La hauteur des clôtures est mesurée par rapport au terrain naturel, au droit du dispositif de clôture.

VI. Dispositions diverses

1) Energies renouvelables

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables sont autorisés sous réserve que leur positionnement et les matériaux utilisés s'intègrent à la construction et limitent leur impact phonique éventuel.

Pour le bâti remarquable protégé au titre du 2° du III de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être implantés de façon à limiter les impacts visuels perçus depuis l'espace public.

Pour les autres constructions, les panneaux pourront être implantés dans le respect de l'unité de la toiture et en concordance avec les façades.

2) Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur intégration visuelle.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions et

être le moins visibles possible depuis l'espace public.

3) Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec les matériaux employés.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les obligations relatives au stationnement sont déterminées par les destinations des constructions mentionnées aux I à IV du présent article. Toute autre destination est interprétée par assimilation à l'une de ces destinations.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat conformément à la disposition de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme.

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

I. Normes de stationnement

Sans préjudice des dispositions de l'article L. 123-1-13 du code de l'urbanisme, les aires de stationnement rattachées à toute opération de construction, d'extension, d'aménagement et de changement de destination doivent respecter les dispositions suivantes.

	normes minimales nouvelles constructions	normes minimales changement de destination sans augmentation SDP	normes minimales travaux sur bâti existant avec augmentation de SDP	Normes plafond
HABITATIONS	1 place par tranche de 85m ² SDP* avec 1 place par logement au minimum	1 place par tranche de 100m ² SDP	1 place par tranche de 85m ² SDP	Pas de norme définie
BUREAUX	1 place par tranche de 90m ² SDP	1 place par tranche de 90m ² SDP	1 place par tranche de 90m ² SDP sus	1 place par tranche de 50m ² SDP
ARTISANAT ET INDUSTRIE	1 place par tranche de 100m ² SDP	1 place par tranche de 100m ² SDP	1 place par tranche de 100m ² SDP sus	1 place par tranche de 50 m ²
COMMERCES	1 place par tranche de 50m ² SDP	1 place par tranche de 50m ² SDP	1 place par tranche de 50m ² SDP sus	1 place par tranche de 20 m ²

	normes minimales nouvelles constructions	normes minimales changement de destination sans augmentation SDP	normes minimales travaux sur bâti existant avec augmentation de SDP	Normes plafond
HEBERGEMENT HOTELIER	1 place pour 2 chambres	1 place pour 2 chambres	normes identiques aux nouvelles constructions	2 places par chambre
SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF	déterminé selon les besoins			

SDP : surface de plancher

II. Modalités de calcul et de réalisation des places de stationnement

Lorsque l'application des dispositions relatives au stationnement détermine un nombre décimal de places à réaliser, ce nombre est arrondi à l'unité immédiatement supérieure.

Une proportion minimale de 75% de places de stationnement doit être réalisée en sous-sol lorsque les constructions sont destinées à l'habitation ou aux bureaux, dès lors que plus de 5 places de stationnement sont exigées (la décimale est arrondie à l'unité supérieure). Dans le **secteur UBa**, cette proportion peut être réduite.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les obligations afférentes à chacune d'elles sont déterminées proportionnellement aux superficies qu'elles occupent respectivement. Toutefois, s'agissant des locaux d'activités comportant plusieurs affectations ou destinations, le nombre de places est déterminé en prenant en compte l'affectation ou la destination dominante et sa proportion dans l'ensemble de la surface de plancher des dits locaux.

Les places de stationnement ne peuvent avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, le débouché des rampes d'accès doit comporter un palier d'au moins 3,50 mètres de longueur et devant se raccorder au niveau du trottoir.

Les places pour personnes à mobilité réduite (PMR) doivent être dimensionnées conformément aux normes relatives à l'accessibilité.

III. En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même,

- soit 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,
- soit de l'acquisition ou de la concession 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 ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

IV. Le stationnement des cycles

Les ensembles de constructions nouvelles à destination d'habitat d'une surface de plancher supérieure à 200 m² doivent disposer d'un local couvert, clos et aisément accessible pour le stationnement des cycles. La superficie de ce local doit être au moins égale à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Les constructions nouvelles à destination de bureaux d'une surface de plancher supérieure à 200 m² doivent disposer d'un local ou d'une aire de stationnement, clos et aisément accessible pour le stationnement des cycles. La superficie de ce local ou de cette aire de stationnement doit être au moins égale à 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Les constructions nouvelles à destination d'activité, commerces d'une surface de plancher supérieure à 500 m² doivent disposer d'un local ou d'une aire de stationnement, clos et aisément accessible pour le stationnement des cycles. Ce local ou cette aire de stationnement doit compter au moins 1 place pour 10 employés.

Les établissements scolaires doivent disposer d'un local ou d'une aire de stationnement, clos et aisément accessible pour le stationnement des cycles. Ce local ou cette aire de stationnement doit compter au moins 1 place pour 8 élèves.

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

I. Traitement des espaces libres

Les espaces libres situés aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à l'insertion de celle-ci dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Le traitement paysager des espaces libres doit être approprié en fonction de leur nature ou de leur vocation en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de les faire participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager.

II. Règle générale

Des espaces verts doivent être aménagés sur au moins 30% de la superficie du terrain. Dans le **secteur UBe**, ce taux est fixé à 40% minimum.

Toutefois, si la construction, en tout ou partie, est affectée à une destination autre que l'habitation, des espaces verts doivent être aménagés sur au moins 20% de la superficie du terrain.

Les toitures terrasses végétalisées sont comptabilisées pour 50% de leur superficie dans le calcul des superficies d'espaces verts à condition qu'ils présentent une épaisseur minimale de terre végétale de 40 cm.

Hors secteur UBa, au moins 10% des espaces verts aménagés doivent être maintenus en pleine terre.

La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum et l'abattage d'arbre sans compensation est interdit.

Il doit être planté au minimum 1 arbre par fraction de 150 m² de terrain. La décimale est arrondie à l'unité supérieure.

III. Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

IV. Espaces verts à protéger

Les espaces verts à protéger délimités au plan de zonage, au titre du 2° du III de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. Seules des constructions légères, telles que des abris de jardin, peuvent y être implantées

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, dans sa version issue de la loi ALUR, les coefficients d'occupation des sols n'existent plus dans les plans locaux d'urbanisme.

ARTICLE UB 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Si la localisation du projet permet le raccordement au réseau de géothermie communal ou la réversibilité du système énergétique vers l'utilisation de l'énergie géothermique, cette solution doit être adoptée, sauf à justifier, dans la demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, son caractère inopérant par tous moyens, notamment technique, économique ou environnemental.

ARTICLE UB 16 - RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque cela est possible.