

ZONE UB

Caractéristiques de la zone

La zone UB est une zone urbaine de transition à densité élevée à moyenne à caractère principal d'habitat entre le centre village dense et les zones d'habitat pavillonnaire peu dense de la commune. Cette zone a vocation à accueillir une certaine diversité de fonctions : habitat, commerces et services.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'activité industrielle, d'entrepôts ou de stockage et leurs(s) extension(s) ;
- les installations classées entraînant un périmètre de protection ;
- les dépôts de véhicules de plus de 10 unités ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de matériel, de matériaux, de déchets, de véhicules désaffectés à l'exception des dépôts nécessaires à l'entretien et ou fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les abris précaires ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en communs ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- le camping et le stationnement de caravanes hors terrain aménagé ;
- les terrains de camping et de caravanings ;
- les parcs d'attractions ;
- les bâtiments agricoles d'élevage et les nouveaux bâtiments agricoles ;
- les éoliennes ;
- les antennes de radiotéléphonie et les équipements de téléphonie mobile sur et à moins de 50 mètres des bâtiments affectés aux logements et équipements collectifs d'intérêt général.
- Dans la zone de dangers graves liée à la canalisation de transport de matières dangereuses (PEL), tout projet d'Etablissement Recevant du Public (ERP) et d'Immeuble de Grande Hauteur (IGH) relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie
- Dans la zone de dangers très graves liée à la canalisation de transport de matières dangereuses (ELS), tout projet d'Etablissement Recevant du Public (ERP) et d'Immeuble de Grande Hauteur (IGH) relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie ainsi que les ERP de plus de 10 personnes

MODIFICATION SIMPLIFIEE

ARTICLE UB 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Risques et protections

A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des risques d'Inondations (P.P.R.I), les constructions, ouvrages ou travaux doivent respecter les dispositions dudit document (voir annexe « servitudes d'utilité publique »)

Constructions nouvelles ou existantes

- les annexes sous réserve qu'elles constituent le complément d'une habitation existante ;
- les chaufferies, climatisations, etc..., à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone ainsi que les installations y compris classées liées au fonctionnement des équipements d'intérêt public ;
- les affouillements et exhaussements du sol de moins de 2 mètres de hauteur ou de profondeur et de moins de 100 m² de superficie ; ou ceux liés, soit à des types d'occupation ou d'utilisation des sols admis, soit à des travaux d'intérêt général nécessaires à l'équipement et au paysagement de la zone.
- Les installations classées non visées à l'article 1, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

Périmètres autour de la canalisation de gaz

- Dans la **zone de dangers très graves** liée à la canalisation de transport de matières dangereuses (ELS) sont interdits :
 - tout nouvel d'Etablissement Recevant du Public (ERP) et relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie
 - tout nouvel Etablissement Recevant du Public d'une capacité de plus de 100 personnes
 - Les Immeubles de Grande Hauteur (IGH)
- Dans la **zone de dangers graves** liée à la canalisation de transport de matières dangereuses (PEL) sont interdits :
 - tout nouvel d'Etablissement Recevant du Public (ERP) relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie
 - Les Immeuble de Grande Hauteur (IGH)
- Dans la **zone de dangers significatifs** liée à la canalisation de transport de matières dangereuses (IRE) : l'urbanisation reste possible, sous réserve d'une analyse par le transporteur de l'impact des projets sur la canalisation.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIES

1. Principe général

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds, ...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire les exigences en matière de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, Personne à Mobilité Réduite) ainsi que la continuité de la chaîne de déplacements.

2. Accès

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiées ;

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin ;

Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3m de large

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles. Celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

3. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;

Les voies nouvelles devront de préférence être traversantes et raccordées aux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer.

En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment pour les véhicules de services publics (ramassage des ordures ménagères, de lutte contre l'incendie) ;

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès ;

MODIFICATION SIMPLIFIEE

ARTICLE UB 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie autant que possible par des poteaux normalisés, situés au maximum à 150 m des voies praticables, alimentés par des canalisations telles que deux poteaux successifs puissent avoir un débit simultanée de 60m³/heure chacun.

A défaut des débits requis, des mesures compensatoires pourront être exigées en fonction du risque encouru

2. Assainissement

a. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

b. Eaux résiduaires industrielles et artisanaux

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) peuvent constituer une entrave ou un danger pour l'hygiène et le bon fonctionnement des installations publiques ne peuvent être évacuées dans le réseau collectif que dans les conditions de traitement préalable et de température fixées par la réglementation en vigueur.

L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

c. Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.

En l'absence de réseau, des dispositifs appropriés tant sur le plan quantitatif que sur le plan qualitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

Dans les zones pourvues d'un réseau, il n'existe pas d'obligation de collecte et de traitement des eaux pluviales pour la collectivité. Toutefois, en cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetés dans le réseau.

Dans les zones de limitation de l'imperméabilisation et de maîtrise des eaux de ruissellement, délimitées dans les annexes sanitaires, toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

les parkings de plus de 5 places ainsi que les voiries internes, les aires de manœuvre, de stockage couvrant une surface supérieure à 100 m², devront être équipés de dispositifs

MODIFICATION SIMPLIFIEE

de récupération des eaux avec traitement par déshuilleur avant rejet dans le réseau public. Les avaloirs seront munis de dispositifs visant à retenir une éventuelle pollution sur le site. La vidange de ces eaux ne pourra être faite qu'après accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux devront être pompées, traitées ou transportées en centre de traitement agréé pour destruction.

3. Gaz, électricité, téléphone, télédistribution

Les constructions, installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, ou pour toute nouvelle construction, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF-GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunications.

4. Collecte des déchets

La collecte des ordures ménagères est organisée sur l'ensemble de la ville sous forme de collecte sélective. Lorsque le système de collecte l'exige, des installations nécessaires à cette collecte devront être prévues dans le cadre du projet de construction ou de réhabilitation sur l'unité foncière même. Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage des ordures ménagères des occupants en attente de collecte.

5. Défense incendie

Toute construction nouvelle doit être incluse dans une zone couverte par la défense incendie.

ARTICLE UB 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

1. Règle générale

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques hors RD 107 (existantes, à modifier ou à créer), et de 5 mètres minimum au droit des accès garages (dans le cas de voies privées existantes ou projetées, l'alignement est pris à la limite effective de la voie)

l'implantation des piscines non couvertes devra respecter un recul minimal de 2 mètres.

2. Implantation par rapport aux marges de recul des voies à grande circulation

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la RD n°107.

MODIFICATION SIMPLIFIEE

3. Saillies et encorbellements

Toutefois certains éléments de construction peuvent occuper l'emprise de la marge de recul : clôtures et rampes d'accès, perrons, débord de toit, corniches et balcons, auvents, marquises,... sont autorisés dans la limite de 2 m depuis le nu de la façade

4. Equipements publics et d'infrastructure

Les constructions nouvelles doivent s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées (existantes, à modifier ou à créer) et de 5 mètres minimum au droit des accès garages (dans le cas de voies privées existantes ou projetées, l'alignement est pris à la limite effective de la voie).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

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

1. Règle générale

Compte tenu du caractère intermédiaire de la zone, les constructions nouvelles doivent être édifiées en ordre discontinu et isolé des limites séparatives de propriété.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Le recul se calcule par rapport aux limites de chaque lot d'un terrain divisé.

Ne sont pas pris en compte dans les calculs, les ouvrages de faible emprise tels que les débords de toit, oriel, corniche, balcon, motifs de façade, et toute saillie de moins de 1,5 mètre de profondeur.

Les constructions annexes peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées ou voisines à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3 mètres à la sablière ou 3.80 mètres au faitage par rapport au terrain naturel, qu'aucune façade ne dépasse 8 mètres et la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 13 mètres. Tout autre type de construction présentant une façade aveugle devra respecter la règle de recul suivante : la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement de cette façade au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre les deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres

2. Dispositions particulières relatives aux bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif

Les constructions nouvelles et leur extension doivent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives de propriété, soit isolées des limites séparatives.

Si les constructions ne joignent pas les limites séparatives, elles doivent être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

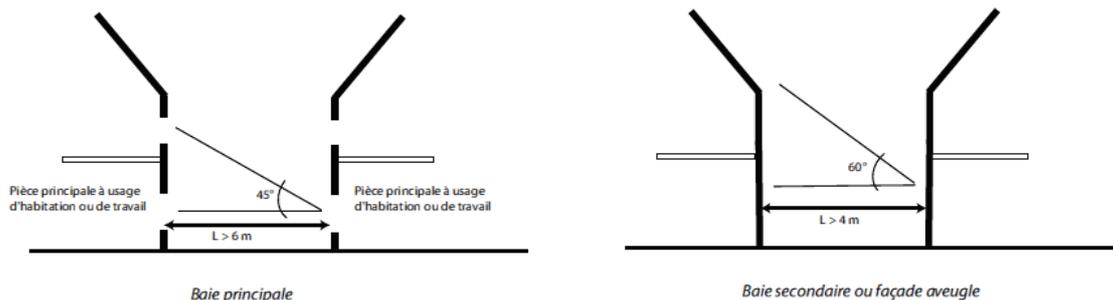
Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

MODIFICATION SIMPLIFIEE

ARTICLE UB 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Les constructions nouvelles seront implantées de manière que :

- les baies principales existantes ou projetées ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal, avec une distance minimum de 8 m (ramenée à 4 m dans le cas particulier d'un patio) ;
- les baies secondaires existantes ou projetées ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de plus de 60° , avec une distance minimum de 4 m.



Dans le cas d'une construction à usage d'annexe à l'habitation (garage, buanderie, etc....) d'une hauteur n'excédant pas 3 mètres, la distance minimale par rapport à l'habitation, peut être ramenée à 4 mètres quelle que soit la hauteur des autres constructions.

2. La distance minimale entre deux constructions non contiguës

La distance minimale entre deux constructions non contiguës même aveugles, ne peut être inférieure à 4 mètres.

Ces prospectus sont établis à partir du sol naturel avant remaniement et/ou terrassement.

3. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et équipements à caractère public et/ ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UB 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

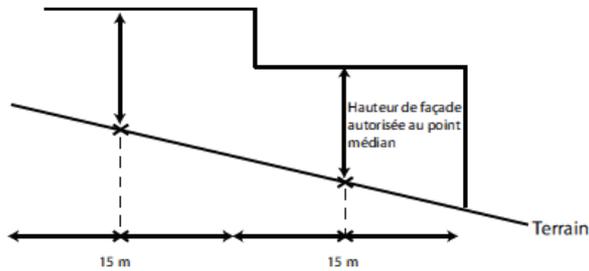
Les hauteurs doivent être mesurées de la façon suivante :

- Par rapport au sol naturel apparent, avant travaux. Lorsque le terrain est en pente, les côtes sont prises au milieu de sections de largeur maximale de 15 mètres qui sont tracées le long de la ligne de plus grande pente ;
- Jusqu'à l'égout du toit de la construction, ouvrages techniques, cheminées,...

MODIFICATION SIMPLIFIEE

- La hauteur des constructions est définie par une hauteur mesurée à l'égout du toit différente selon la localisation de la construction, à proximité ou non d'autres constructions existantes.

Cas des terrains en pente



1. Règle générale

- dans le cas de mitoyenneté ou d'alignement, la hauteur d'une construction ne doit pas excéder la moyenne des hauteurs des constructions voisines implantées en limite séparative mesurées à l'égout du toit.
- Dans les autres cas, les constructions ne devront pas excéder plus de 7 m à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage mesuré à partir du sol naturel.

2. Dispositions particulières

D'autres dispositions que celles décrites ci-dessus pourront être autorisées ou requises notamment :

- Dans le cas de surélévation de constructions existantes incluant la mise en place de dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que rehaussement de couverture pour l'isolation thermique,... les constructions peuvent bénéficier d'un dépassement de hauteur de 10% de la hauteur existante avant travaux, dans le respect des dispositions de l'article 11 relatives à l'aspect extérieur des constructions.
- dans le cas des annexes, la hauteur maximale ne devra excéder plus de 3.50 mètres à l'égout du toit.

3. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et équipements à caractère public et/ ou d'intérêt collectif.

4. Dispositions relatives aux dispositifs des réseaux d'intérêt public de transmission et réception hertziennes

Les pylônes et obstacles minces nécessaires aux réseaux d'intérêt public de transmission et de réception d'ondes hertziennes (antennes de téléphonie mobile, etc.) ne sont pas soumises à des règles de hauteur.

ARTICLE UB 11- ASPECT EXTERIEUR

1. Principe général

MODIFICATION SIMPLIFIEE

Les constructions nouvelles et aménagements projetés doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone.

Rappel : en vertu de 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. »

Toutefois des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordres architecturaux le rendent nécessaires, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

2. Insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti

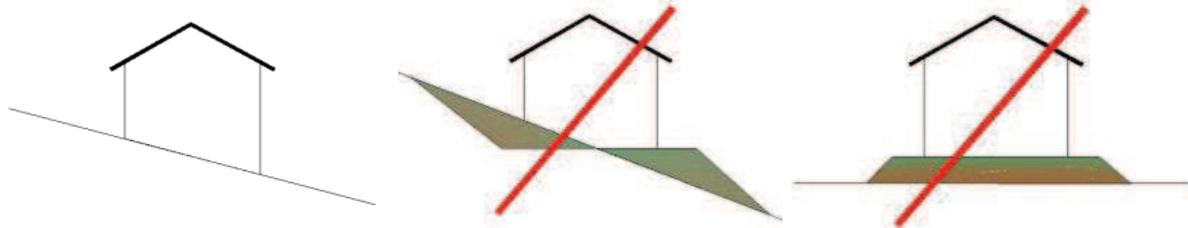
L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées. Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites, de même que les imitations d'architectures d'une autre époque.

L'insertion doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect de l'article R 421-2 du Code de l'Urbanisme (volet paysager du permis de construire).

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble ordonné doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines existantes.

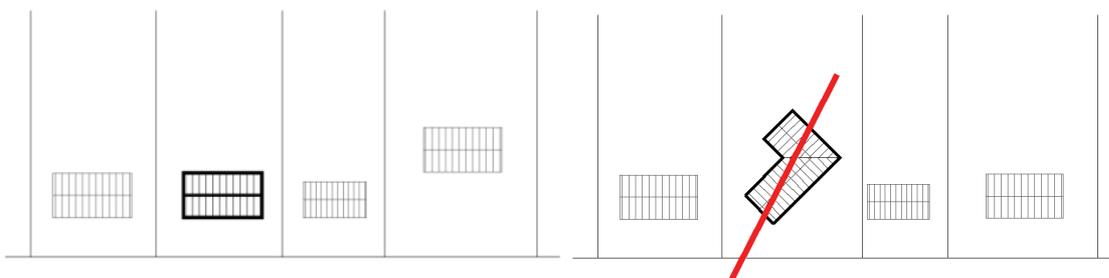
3. Implantation des constructions par rapport au terrain naturel

La construction doit être adaptée au terrain et étudiée en fonction de la pente du terrain d'assiette. Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.



4. Implantation des constructions par rapport aux voies

La construction doit être implantée parallèlement ou perpendiculairement aux voies. Toute implantation différente doit être techniquement justifiée.



MODIFICATION SIMPLIFIEE

5. Dispositions architecturales applicables aux constructions existantes

Volumétrie et toitures

Pour les restaurations et les extensions des constructions existantes, la nouvelle toiture pourra être réalisée conformément à l'ancienne.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment.

Façades

La maçonnerie en pierre doit être laissée apparente ou jointoyée avec un mortier de sable ou enduite au même mortier.

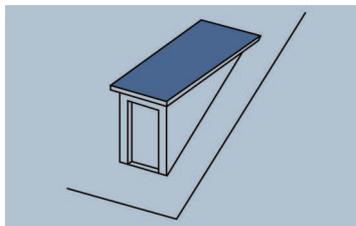
Les enduits

Les enduits de façades de teintes vives ou blancs sont proscrits.

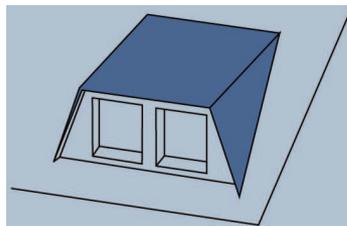
Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, le mâchefer, etc. l'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site (béton sablé, bois,...).

Ouverture et menuiseries

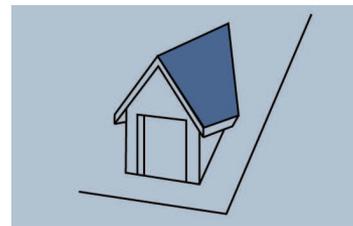
- En cas de réhabilitation, il est recommandé de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme.
- Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment.
- Les occultations des baies de type volets roulants et persiennes en tableau sont autorisées.
- Les fenêtres seront plus hautes que larges avec une proportion de 1 pour ½ sur les façades donnant sur les fronts de rue.
- Les portes d'entrées et portes de garages doivent être conservés ou restitués dans leur dimension et implantation d'origine.
- Les fenêtres de type chien assis ou lucarne rampante, lucarne jacobine ou chevalet, lucarne meunière, lucarne capucine, lucarne bombée ou cintrée, lucarne en forme de trapèze, lucarne en chapeau de gendarme, lucarne de type l'outeau, lanterneau de toit sont interdites.



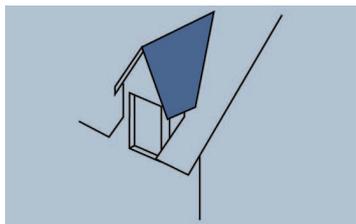
Lucarne rampante



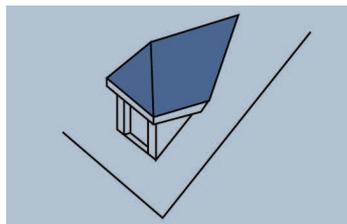
lucarne en forme de trapèze



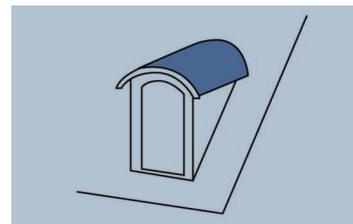
Lucarne jacobine ou chevalet



Lucarne Meunière ou pendante

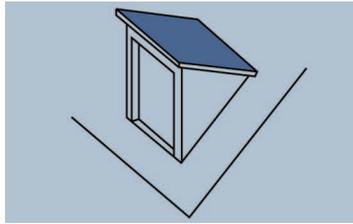


Lucarne capucine

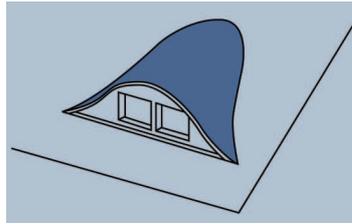


Lucarne bombée ou cintrée

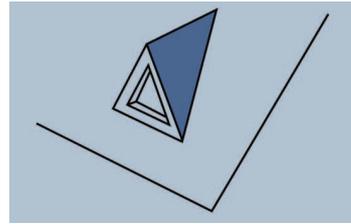
MODIFICATION SIMPLIFIEE



Chien assis



Lucarne en chapeau de gendarme l'outeau (façade rectangulaire ou triangulaire)



4. Dispositions architecturales applicables aux constructions neuves

Volumétrie et toitures

- Les volumes : les constructions projetées doivent présenter une simplicité des volumes
- Les gabarits sont adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes. En cas de grande longueur, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes
- Les toitures des constructions doivent avoir 2 pans. Leur pente sera comprise entre 25% et 40%.
- Le sens du faîtage devra être parallèle à celui des maisons avoisinantes

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux toitures des constructions annexes contiguës et des vérandas qui peuvent être constituées d'un seul pan, d'une pente comprise entre 10 et 40%
- aux toitures des constructions annexes implantées sur limites séparatives
- aux toitures végétalisées dont la pente peut être comprise en 0% et 30%

Matériaux :

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles de teinte terre cuite ou vieillie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les annexes non contiguës d'une surface de plancher inférieure à 20 m².
- Pour les toitures de vérandas et les avancées du toit (marquise, auvent,...), les matériaux devront cependant respecter une cohérence de nature et d'aspect avec ceux employés pour la construction principale
- Pour les toitures végétalisées

La couverture doit être assurée par des matériaux visuellement identiques à des utiles. Seront proscrits les plaques en fibrociment et la tôle ondulée ou de type « bac acier ».

Les éléments de surface posés en toiture (dispositifs solaires) doivent être intégrés harmonieusement à la toiture.

Les fenêtres de type chien assis ou lucarne rampante, lucarne jacobine ou chevalet, lucarne meunière, lucarne capucine, lucarne bombée ou cintrée, lucarne en forme de trapèze, lucarne en chapeau de gendarme, lucarne de type l'outeau, lanterneau de toit sont interdites.

Façade

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue ou à l'échelle de l'opération. Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes. Pour les enduits, il est recommandé de se reporter à l'annexe « palette chromatique » au présent document.

MODIFICATION SIMPLIFIEE

Les enduits

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 que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, le mâchefer, etc. L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site (béton, bois,...).

Les enduits de façades de teintes vives ou blancs sont proscrits.

Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes. Pour les enduits, il est recommandé de se reporter à l'annexe « palette chromatique » au présent document.

Autres éléments de façade

Les balcons, garde-corps, marquises, auvents,... devront être d'aspect simple et sobre

Façades commerciales

- La pose de vitrine devra se faire en retrait de la façade
- Le système de fermeture sera de type droit et amovible

Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures de façade doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions. (Fenêtres plus hautes que larges)

L'utilisation des ouvrants à la française sont recommandée

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

Les clôtures

Les clôtures seront constituées :

- Sur rue, d'un mur bahut enduit d'une hauteur maximale de 0.80 m surmonté d'un dispositif d'aspect simple (grillage, grille, barreaudage, claire-voie,...) doublé d'une haie vive. L'ensemble (muret + dispositif ajouré) n'excédant pas une hauteur de 2 m.
-
- En limites séparatives, d'une clôture constituée :
 - soit en mur plein d'une hauteur de 2 m maximale
 - soit d'un mur bahut enduit d'une hauteur maximale de 0.80 m surmonté d'un dispositif d'aspect simple (grillage, grille, barreaudage,...). L'ensemble (muret + dispositif ajouré) n'excédant pas une hauteur de 2 m.
 - soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m.
- En zone de risque inondation, les murs de clôture seront en grillage, barreaudage, grille,... sans mur bahut afin de permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

En fonction de l'environnement des adaptations mineures peuvent être accordées ou prescrites en vue d'harmoniser les implantations nouvelles par rapport aux constructions existantes.

MODIFICATION SIMPLIFIEE

En cas de différence de hauteur entre deux fonds. La hauteur de la clôture est calculée à partir du fond le plus haut (qu'il s'agisse d'une limite avec un fond privé ou avec une voie ou emprise publique).

Il est recommandé de doubler les clôtures d'une haie vive d'essences locales.

Les enduits des clôtures devront être en harmonie avec la construction principale tant en matière de coloris que de matériaux employés.

Les clôtures implantées aux angles de carrefour des voies ou à leur voisinage, ne devront pas gêner la visibilité.

Les clôtures pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif ne devront pas excéder 2.50 m de hauteur maximum

4. Aspect et volume des constructions

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux permettant une bonne intégration dans le tissu urbain.

5. Dispositions diverses

Dans les opérations groupées, les réseaux d'alimentation électrique, téléphonique et les câbles divers seront obligatoirement enterrés.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou masquées par un écran végétal.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres, etc. seront, autant que faire se peut, intégrés dans les murets de clôture ou dans les murs de la construction elle-même.

Les antennes de télévision, de téléphonie mobile, les antennes paraboliques de réception par satellite, les climatisations, ainsi que les mâts d'antennes destinés à l'émission d'ondes hertziennes ou radio devront être implantés de manière à ne pas porter atteinte au site et aux paysages, ni au caractère architectural de l'immeuble. Elles seront également implantées en retrait de la façade, le moins visible depuis la voie publique ; elles ne déborderont en aucun cas en saillie sur le domaine public.

Les clôtures implantées aux angles de carrefour des voies ou à leur voisinage, ne devront pas gêner la visibilité.

ARTICLE UB 12- STATIONNEMENT

1. Rappel

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

2. Caractéristiques dimensionnelles

MODIFICATION SIMPLIFIEE

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,40 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement d'au moins 5 mètres pour permettre les manoeuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

Les places accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite doivent présenter une largeur minimum de 2,50 mètres et un passage de 0,80 mètre.

Les rampes d'accès desservant les sous-sols ne devront pas avoir une pente supérieure à 20 %. Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, elles devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier d'au moins 4 mètres de longueur, avec une pente maximale de 5%.

L'accès des parkings réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

Il est rappelé que le stationnement doit être conforme aux dispositions en vigueur relative à l'accessibilité PMR (personnes à mobilité réduite).

3. Nombre d'emplacements

En cas de construction neuve, de création de surface de plancher, chaque opération devra s'assurer de répondre correctement aux besoins induits en nombre de places de stationnement qui ne peut être inférieur à :

Catégorie		Ratio applicable
Habitat	Individuel	2 places par logement
	Collectif	1 place de stationnement pour 70 m ² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement 1.5 places par logement dans le cas d'une opération de plus de 10 logements individuels (type accolé ou autre)
Activités	Commerces, services ayant une surface de vente inférieure ou égale à 300 m ²	Aucune place de stationnement n'est requise
	Commerces, services ayant une surface de vente supérieure à 300 m ²	1 place de stationnement par tranche de 40 m ² de surface de vente créée au-delà du seuil de 300 m ² .
	activités	1 place de stationnement par 80 m ² , avec au minimum 1 place par unité.
	Hôtels et assimilés	1 place de stationnement par chambre jusqu'à 40 chambres, plus 0,5 place par chambre supplémentaire
	Restaurants	1 place pour 40 m ² de salle avec au minimum 1 place par unité.

Lorsqu'une place de stationnement existante est supprimée alors qu'elle est nécessaire dans le décompte des places réglementairement exigées, elle doit être retrouvée conformément aux dispositions générales de l'article 12.

Pour les deux roues motorisées (motos), il sera demandé en outre un emplacement à raison de 1m² pour 5 logements.

Pour les véhicules deux roues non motorisés (vélos)

Catégorie		Ratio applicable
Habitat		Pour les opérations d'ensemble comptant 10 logements et plus, il sera créé un parking de stationnement couvert pour les deux roues comportant des arceaux de fixation de sécurité à raison d'un emplacement pour cinq logements.
Activités	Commerces, services	1 place pour 100 m ²

4. Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de transformations, d'extensions, de changements de destination :

- en cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant, ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher créées,
- en cas de changement de destination d'un bâtiment existant, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale transformée développée sans déduction des surfaces de plancher initiales.

5. Dispositions applicables aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif

L'expression des besoins de stationnement sera proportionnée à l'effectif des employés et de la population accueillie.

5% des superficies de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite, avec un minimum d'une place par établissement.

6. Dispositions applicables aux opérations de logement social

Ces normes s'appliquent à toutes les opérations de logement à l'exception des opérations de logement social concernées par les dispositions relatives à la loi de la lutte contre l'exclusion :

- pour les constructions de logements locatifs acquis et le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, destinées aux personnes défavorisées mentionné à l'article 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement, la réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée,
- pour les autres constructions de logements locatifs financées avec des prêts aidés par l'Etat, une seule aire de stationnement sera exigée par logement.

ARTICLE UB 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Les plantations existantes doivent autant que possible être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

1. Obligation de planter et végétaliser

MODIFICATION SIMPLIFIEE

Une proportion au moins égale à 20 % du total des surfaces non bâties en superstructure devra être :

- aménagée en espaces verts en pleine terre – à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée, plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de cette même surface libre de toute construction.
- Pour les bâtiments et les équipements à caractère public ou d'intérêt collectif, une proportion au moins égale à 20 % du total des surfaces non bâties en superstructure devra être aménagée en espaces verts en pleine terre – ou aires de jeux et de loisirs perméables - à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée.
- Les parties engazonnées et plantées des dalles de couverture des parkings enterrés, semi-enterrés ou de rez-de-chaussée pourront être prises en compte dans le calcul des surfaces minimales exigibles en surfaces végétalisées, à condition qu'elles se situent à moins de 4 mètres de hauteur par rapport au sol naturel, et qu'elles soient traitées de façon à rendre leur plantation durable (épaisseur de terre végétale au-dessus du complexe d'étanchéité supérieure à 0,40 mètre)

Il est rappelé que les aires de stationnement de surface doivent pour leur part être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements de stationnement (cf. article UA.12).

Il est rappelé enfin que les plantations dont la hauteur dépasse 2 mètres ne peuvent être situées à moins de 2 mètres des limites séparatives. Les plantations arbustives inférieures à 2 mètres de hauteur peuvent se situer à 0,50 mètre minimum des limites.

2. Volet paysager

L'aménagement paysager prévu dans les dossiers de demandes d'autorisation doit être complet. Les sujets et aménagements présents sur le site avant travaux doivent être précisément recensés.

Après examen des dossiers, les services instructeurs de la Ville pourront demander que les sujets et aménagements remarquables soient conservés et protégés.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

~~Le coefficient d'occupation des sols est limité à 0.5~~

~~Le COS n'est pas applicable pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

Non réglementé