

Chapitre II : Règlement applicable à la zone UB

Caractère de la zone :

La zone UB correspond à une zone majoritairement résidentielle bâtie sous forme de constructions individuelles ou collectives et de densité plus faible que la zone UA.

Elle admet des activités commerciales et industrielles non nuisantes. Les constructions seront conçues dans une logique d'intégration urbaine, de haute qualité architecturale et dans une recherche de diversité typologique et de mixité sociale et intergénérationnelle.

Des éléments de paysage architectural et naturel y sont identifiés.

Certains secteurs de la zone UB sont impactés par le risque inondation. Les règles du PPRI s'ajoutent aux règles définies dans ce chapitre.

Certains secteurs de la zone UB sont impactés par le risque glissement de terrain.

Section I : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

Article UB 1 : Usages des sols interdits

Sont interdits :

- les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de véhicules hors d'usage ;
- les exploitations agricoles et forestières ;
- les carrières ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- le stationnement isolé des caravanes et camping-cars ;
- les garages collectifs de caravanes et camping-cars ;
- les campings et parc résidentiel de loisirs ;
- l'aménagement de parcs d'attractions ou d'aires de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- Toute construction, à l'exception des maisons forestières et des installations nécessaires à la gestion de la forêt, implantées à moins de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des bâtiments existants ;
- la suppression ou la réduction du linéaire ou de la superficie des éléments du patrimoine architectural protégés au titre de l'article L.151-19 de code de l'urbanisme ;
- la suppression ou la réduction du linéaire ou de la superficie des éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Article UB 2 : Usages des sols autorisés sous conditions particulières

Sont admis sous conditions particulières :

- les opérations d'ensemble de logements à condition qu'à partir du 11^{ème} logement créé, 10 % minimum des logements créés soient des logements locatifs conventionnés de type PLUS, PLAI ou PLS voire d'accèsion sociale à la propriété (type PSLA). L'obligation de construction est arrondie à l'entier inférieur pour les décimales comprises entre 0,00 et 0,59 et à l'entier supérieur à partir de 0,60 ;
- les constructions destinées au commerce, à condition d'être non nuisantes et de satisfaire aux exigences de stationnements et de circulation ;
- les constructions destinées à l'artisanat, aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à condition qu'elles soient compatibles avec la présence de l'habitat (circulation, sécurité, bruit, pollution,...), que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage dans leur environnement et de satisfaire aux exigences de stationnement et de circulation ;
- les installations classées soumises à déclaration à condition d'être compatibles avec la présence de l'habitat (circulation, sécurité, bruit, pollution,...) et de répondre aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme (salubrité et sécurité publique) ;
- les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires et justifiés par un aménagement ou une construction autorisée ;
- les constructions, ouvrages, installations, aménagements, travaux destinés aux équipements d'intérêts collectif et services publics à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics.

Section II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UB 3 : Volumétrie et implantation des constructions

UB 3.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique

L'ESPRIT DE LA RÈGLE

L'implantation des constructions impacte fortement le paysage de la rue. L'ordonnement des constructions peut aujourd'hui être continu ou discontinu, et les fronts bâtis implantés à l'alignement ou en retrait, parallèle à la rue ou non. Une "bonne implantation", dans un tissu bâti constitué, est avant tout celle qui résulte d'une bonne prise en compte de l'environnement immédiat et du contexte urbain.

Dispositions générales

Les règles d'implantation des constructions s'appliquent par rapport aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Lorsque le long d'une voie publique ou privée, les constructions sont implantées selon un alignement ou un ordonnancement particulier, les constructions nouvelles ou les bâtiments reconstruits doivent les respecter sauf en cas de motif lié à la sécurité et/ou à la salubrité publique.

Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu ;
- pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ;
- dans le cadre de la réalisation d'une Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre des articles L. 113-2 ou L.151-23 du code de l'urbanisme, il sera imposé un retrait de la façade proportionnel à la dimension du houppier au moment du projet avec un minimum de 5 mètres entre la façade et le tronc de l'arbre ;
- pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.

UB 3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

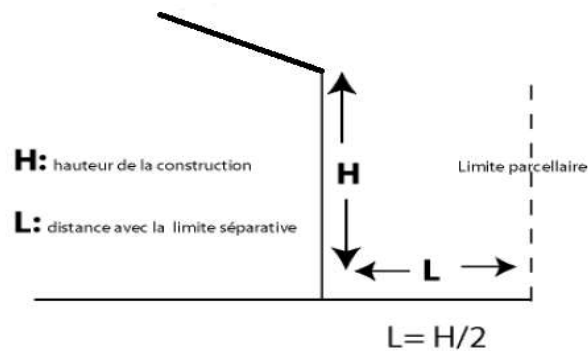
L'ESPRIT DE LA RÈGLE

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer de manière pertinente au tissu bâti.

Dispositions générales

Les constructions pourront être édifiées :

- soit en limite séparative
- soit en retrait des limites. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ce point et le terrain naturel existant avant travaux situé à sa verticale, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (H/2 minimum 3 mètres).



$$L \geq H/2, \text{ minimum 3 mètres}$$

Dispositions particulières

Les piscines (bord extérieur de la margelle du bassin) devront être implantées à une distance minimale de 3 m de tout point de la limite parcellaire.

Pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, un recul inférieur à celui imposé est admis pour les constructions implantées en recul par rapport à la limite séparative, dans la limite de 30 centimètres.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés indifféremment en limite séparative ou en retrait libre. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.

UB 3.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

UB 3.4 Emprise au sol des constructions

Non règlementé

UB 3.5 Hauteur maximale des constructions

L'ESPRIT DE LA RÈGLE

Comme pour les règles d'implantation, la "bonne hauteur" est affaire de contexte. Même si le PLU s'inscrit dans un objectif de densification, il est aussi recherché une hauteur adaptée prenant en compte les morphologies bâties existantes, ainsi que les objectifs de préservation des paysages.

Dispositions générales

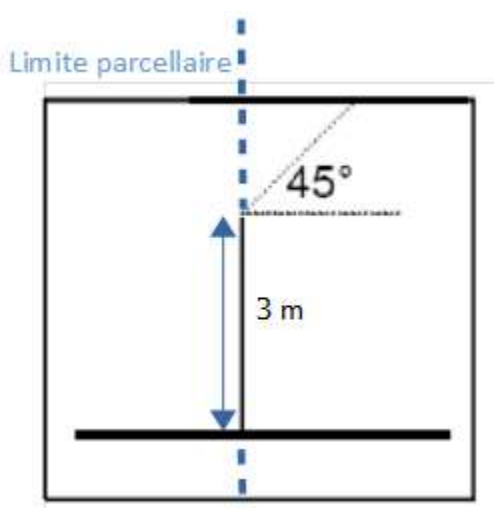
Pour les constructions édifiées en ordre continu ou semi continu, la hauteur* (cf lexique) des bâtiments principaux doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale ne peut excéder 12 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel. Une tolérance de 2 mètres supplémentaires peut être autorisée pour des impératifs techniques ou architecturaux.

Dispositions particulières

En limite séparative, la hauteur ne doit pas dépasser 3 mètres

Dans la bande de 3 mètres prise à partir de la limite séparative, la construction devra s'inscrire à l'intérieur d'une enveloppe déterminée par la hauteur de 3 mètres sur la limite séparative et d'un angle de 45° maximum par rapport à la ligne horizontale correspondant à cette hauteur de 3 mètres. Au-delà de la bande des 3 mètres ce sont les dispositions générales qui s'appliquent (H/2 minimum 3 mètres). Ces dispositions s'appliquent à tout point de la construction hors élément technique de type ascenseur et dispositif de production de froid et/ou de chaleur.



Cette disposition ne s'applique pas si la construction s'adosse à une construction qui dépasse cette hauteur. Dans ce cas, la hauteur s'harmonisera avec celle de la construction mitoyenne.

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et service public nécessaires au fonctionnement des collectivités sous réserve de justifications techniques motivées.

Article UB 4 : Architecture et paysage urbain

L'ESPRIT DE LA RÈGLE

Élaborer les projets au service de la qualité urbaine de la ville, de la qualité architecturale et de la qualité de vie des habitants.

La Ville sera particulièrement attentive à ce qui contribue à la qualité du paysage urbain.

Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.

Sont interdits :

- les pastiches d'architecture archaïque, étrangère et spécifique à une autre région,
- l'emploi à nu de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, *non recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, ainsi que la tôle ondulée,*
- l'emploi de couleurs vives ou incompatibles avec l'aspect général de l'environnement (cf nuancier en annexe).

UB 4.1 Intégration architecturale et paysagère

Toitures

Les toitures des volumes principaux sont à 2 pans. Les demi-croupes pourront être admises.

Les toits à croupes seront admis uniquement pour des bâtiments importants dont la surface de plancher est supérieure à 500 m² et présentant au moins deux niveaux (R+1).

Les toits à 3 ou 4 pans sont interdits.

Le sens de faitage des toitures sera en cohérence avec celui du bâti existant environnant.

Les toitures à un pan peuvent être tolérées pour les constructions annexes et dépendances adossées sous réserve de justifications architecturales (appentis, vérandas, abris de jardin, garages).

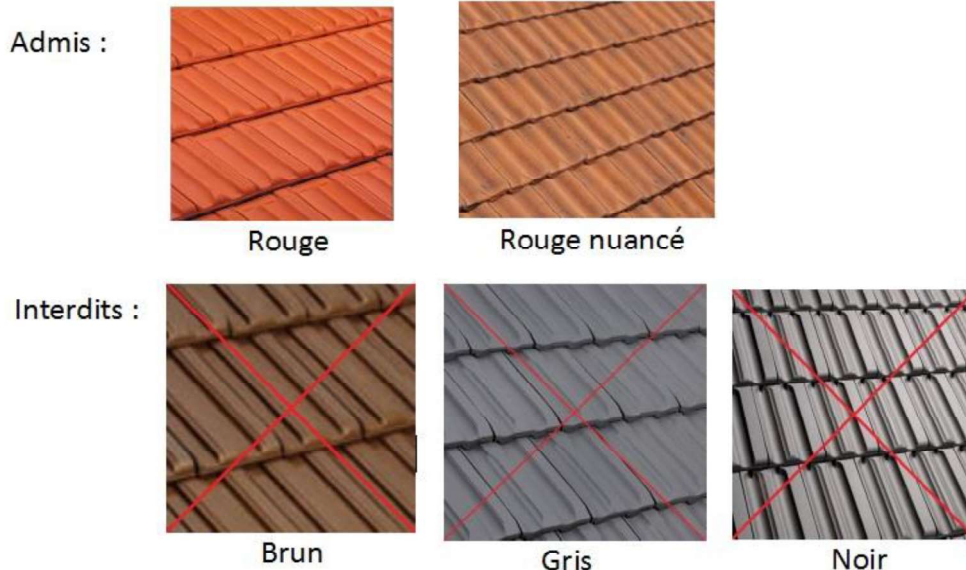
La pente de toiture sera comprise entre 25° et 40°. Elle sera adaptée aux tuiles utilisées, elles-mêmes en concordance autant que possible avec l'époque de construction de l'immeuble.

La pente minimale de toiture ne s'applique pas aux constructions annexes et aux dépendances.

Les toitures surplombant le domaine public devront être munies de dispositifs retenant la neige, tels que crochets à neige, barre d'arrêt de neige, ...

Les couvertures des habitations seront en tuiles mécaniques, de couleur rouge ou rouge nuancé.

Le zinc peut être également autorisé sous réserve d'une expression architecturale de qualité ou lorsque la pente de la toiture ne permet pas la mise en œuvre de tuiles mécaniques. L'emploi de bac acier est interdit.



Les toitures terrasses peuvent être autorisées sous réserve d'une intégration soignée au regard du paysage, du patrimoine, et d'une expression architecturale de qualité. Celles-ci seront obligatoirement végétalisées, a minima selon les règles professionnelles applicables aux toitures terrasses végétalisées extensives* (cf lexique).

Tous les types de dispositif de production d'énergie renouvelable, tels que les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques peuvent être autorisés à condition d'une bonne intégration architecturale et d'un faible impact visuel, particulièrement depuis l'espace public et sous réserve de l'avis de l'architecte des Bâtiments de France lorsque le projet est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique.

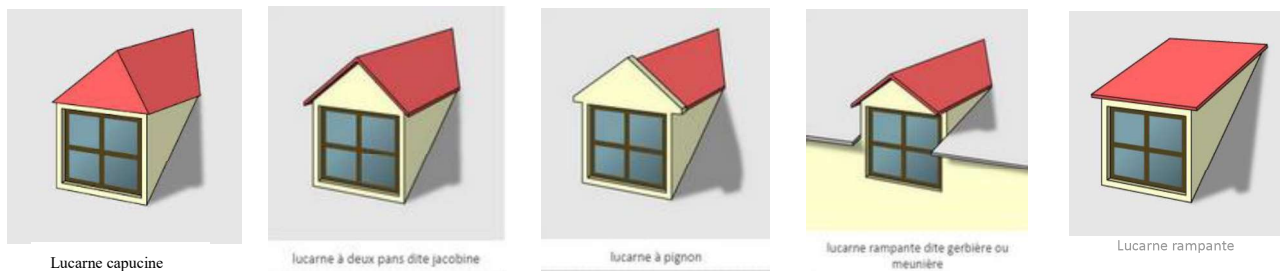
Éclairage des combles

Les châssis et les lucarnes ne doivent pas, par leurs dimensions, proportions et nombres, déséquilibrer l'harmonie de la toiture ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions voisines.

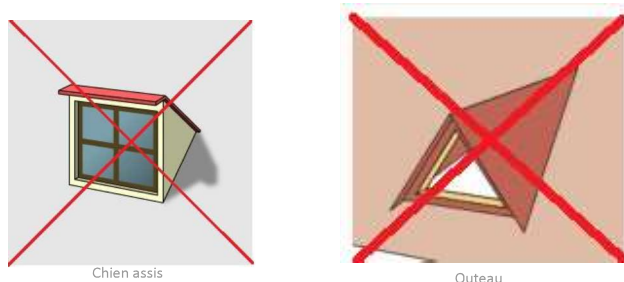
Dans le cadre de la réhabilitation ou de la modification d'une construction existante, les lucarnes et châssis devront être adaptés au style de l'immeuble et disposés en fonction de l'ordonnancement général propre à la façade.

Pour les ouvertures en toitures, les tabatières, les verrières, les fenêtres de toit encastrées au pan de toitures sans saillie sont autorisées à condition que ces dispositifs soient composés avec l'architecture des façades.

Les lucarnes à croupes (capucines), les lucarnes jacobines (à chevalet), les lucarnes-pignon, les lucarnes pendantes (meunières) ou les lucarnes rampantes sont autorisées pour les ouvertures visibles depuis l'espace public à condition qu'elles soient adaptées à la toiture.



Les chiens-assis, les outeaux, et tous les autres modèles inadaptés au bâti existant sont interdits.



Les façades

Les matériaux, les enduits et les teintes employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel local. Les seules couleurs autorisées pour les différents éléments constitutifs de la façade figurent dans le nuancier joint en annexe.

Les enduits seront couvrants et ne devront laisser apparentes que les pierres de taille réellement destinées à l'être (encadrements des baies, chaînes d'angle, ...) et viendront mourir à leur contact sans surépaisseur, ni retrait.

L'isolation par l'extérieur des bâtiments repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, à fort caractère architectural et/ou patrimonial, n'est pas autorisée sauf si spécifié explicitement dans l'inventaire des constructions patrimoniales joint en annexe.

La réfection des enduits sera faite avec une finition uniforme, talochée, grattée, broyée ou en projeté fin (pas d'écrasé ni de semi-écrasé).

Ouvertures

Sauf cas particulier (architecture contemporaine, petite baie secondaire, ...), les ouvertures créées devront être de proportion plus haute que large et s'harmoniser avec la composition générale de la façade et de la toiture.

Le modèle et la nature des matériaux utilisés pour les menuiseries devront être adaptés à l'architecture du bâtiment.

La teinte des menuiseries devra s'harmoniser avec le bâti traditionnel et/ou environnant et respecter le nuancier joint en annexe.

Clôtures

Les clôtures sont des éléments de l'aménagement extérieur d'une propriété et comme tels, ils participent à la compréhension des espaces qui accompagnent le bâti. Il faut cependant différencier les limites séparatives et la limite avec le domaine public (l'alignement). Le traitement de cette clôture est d'une grande importance urbanistique car elle qualifie l'espace-rue qui ne peut être réduit uniquement à une chaussée et ses trottoirs.

Sont interdits :

- les haies de résineux (thuyas, sapins) ;
- les haies surmontant un mur de soutènement et dont l'ensemble dépasse 1,80 m ;
- les murs à redan.

▪ Traitement de la limite avec le domaine public :

La clôture sera réalisée :

- soit par un mur dont la hauteur ne dépassera pas 1,20 m et dont la finition peut être :
 - maçonné en pierres calcaires (pas de plaqué),
 - ou en béton propre de décoffrage
 - ou enduit uniforme, taloché, gratté, brossé ou projeté fin (pas d'écrasé ni de semi-écrasé).

Ce mur devra, dans la mesure du possible, être accompagné de végétation.

- soit par un système à claire-voie (ex : grille en métal à barreaux verticaux fins, grillage posé sur un soubassement dont les finitions seront identiques aux murs autorisés ou barrière à lames verticales en bois fin) La hauteur de l'ensemble ne dépassera pas 1,50 m, avec, s'il existe, un soubassement compris entre 0,40 m et 0,60 m.

Les murs et grilles seront de préférence doublés par une haie champêtre d'une hauteur maximale de 1,80 m (voir paragraphe "Plantations" article UB 4.2).

Les murs bahuts auront une finition identique aux murs de clôture autorisés (voir paragraphe précédent).

Cas particuliers des murs de soutènement en limite avec le domaine public :

Lorsque des ouvrages de soutènement sont nécessaires en limite avec le domaine public, il faut privilégier le traitement en escaliers paysagers.

Une hauteur plus haute (2 mètres maximum) peut être autorisée pour chaque élément en escalier si les contraintes techniques le justifient et si le mur est constitué de pierres calcaires (pas de plaquage).

▪ Traitement des clôtures en limite séparative :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.80 mètres.

Les clôtures seront constituées :

- soit par des haies champêtres,
- soit par tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur sera comprise entre 0,40 m et 0,60 m. Le mur bahut sera soit maçonné en pierres calcaires, soit en béton propre de décoffrage, soit en enduit uniforme, taloché, gratté, brossé ou projeté fin (pas d'écrasé ni de semi-écrasé).

Par leur aspect et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

Les clôtures végétales seront préférées aux clôtures à claire-voie comportant ou non un mur bahut. L'aménagement et la réfection de clôtures existantes présentant une hauteur supérieure à 1,80 m et participant à la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble bâti pourra être autorisé (mur de pierre....).

Exemple de ce qui peut être autorisé :



Interdits en limite séparatives et à l'alignement :



Panneaux composites



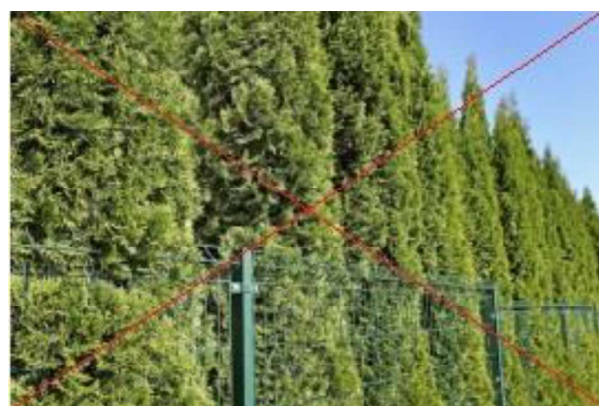
Treillis soudé



Panneau bois



Mur à redan



Haies de résineux (thuyas, sapins).

Éléments techniques

Tous les dispositifs techniques (parabole, antenne, moteur de climatiseurs, pompe à chaleur, ventouses de chaudière, coffrets relatifs à la distribution des réseaux, ...) seront impérativement intégrés dans la volumétrie des bâtiments et resteront invisibles depuis le domaine public ou feront l'objet d'un aménagement particulier pour en dissimuler l'installation.

Les capteurs d'énergie solaire seront encastrés en toiture, sans débordement en saillie de celle-ci.

Dans la mesure du possible, les paraboles ne seront pas visibles depuis le domaine public.

Dans le cas contraire, elles devront être intégrées aux bâtiments (si elles sont en toiture, elles devront être rouges-brun).

Les éoliennes domestiques sont proscrites dans le périmètre de protection des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques.

Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture ou dans le mur de la construction.

Les bacs à compost, les récupérateurs d'eaux pluviales, les citernes de gaz, ne doivent pas être visibles depuis le domaine public ou doivent être dissimulés derrière un écran végétal.

UB 4.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Plantations

Les projets devront veiller à maintenir les arbres existants. A défaut, ceux-ci pourront être compensés sur la même parcelle par de nouveaux arbres d'essence locale. Les plantations invasives sont interdites (cf. liste des espèces invasives de Franche-Comté en annexe. Cette liste peut évoluer).

30% de la surface de l'unité foncière doit être végétalisée.

En cas de recul par rapport à l'alignement, la partie laissée libre entre la construction et le domaine public sera principalement aménagée en espaces plantés sauf les espaces réservés pour les accès et le cas échéant le stationnement.

Pour les constructions neuves, au moins 1 arbre de moyenne ou haute tige doit être planté pour 100 m² d'espace libre de construction (hors accès, stationnement et circulations).

Sont exclus des parties végétalisées toute surface non plantée (accès pour véhicules motorisés, stationnement, terrasse, piscine ...).

Les aménagements paysagers doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Aires de jeux

Pour les constructions neuves, comportant au moins 15 logements, il est exigé la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Aires de stationnement

Pour les constructions neuves, les aires de stationnement devront être paysagées (aménagées de buissons, d'espaces verts, de pavés gazon, etc.), avec au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m² entamée de places de stationnement.

Ex : 100 m² de parking = 1 arbre planté

Ex : 101 m² de parking = 2 arbres plantés

...

Les arbres pourront être implantés soit sur le pourtour de l'aire de stationnement, soit entre les places de parking.

Les arbres à haute tige dus aux aires de stationnement doivent être ajoutés aux arbres à haute tige dus pour le paragraphe « plantations » ci-dessus.

L'occupation et l'utilisation du sol devront respecter les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, éclairage, etc...)

Ouvrages techniques de gestion de l'eau

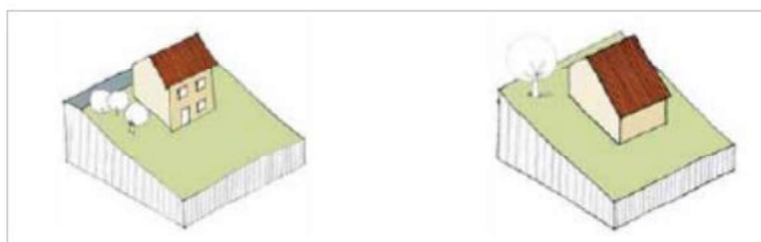
Dans les opérations d'aménagement, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration, les noues...), doivent, sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative dans leur environnement.

Implantation par rapport au terrain

L'implantation des constructions devra respecter la configuration du terrain naturel et s'y adapter. A ce titre, l'implantation sur talus rapporté n'est pas autorisée.

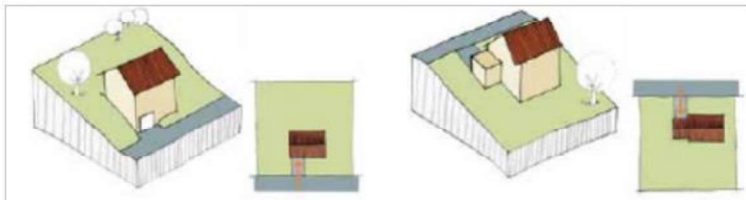
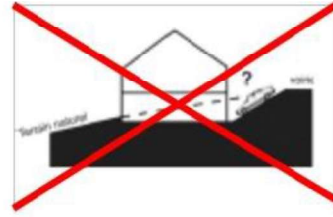
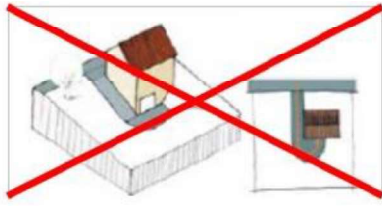


Implantation sur talus rapporté



Accès à la construction

L'aménagement des accès ne devra pas consommer inutilement du terrain. On privilégiera la solution la plus simple qui s'accorde le mieux avec le terrain naturel : un accès à niveau et le plus direct depuis la voie, ceci afin de limiter les terrassements.



Mouvements de terrain et ouvrages de soutènement

Les mouvements de terre importants sont interdits. La configuration naturelle du terrain ne pourra pas faire l'objet de transformation à l'exception :

- des excavations strictement nécessaires à la surface d'implantation des constructions qui devront intégrer, dans leur conception, la retenue du terrain naturel.
- des remblais, déblais et excavations à condition que les talus ou murs de soutènement qu'ils génèrent, aient une hauteur unitaire inférieure à 1 m. Leur hauteur cumulée ne pourra pas dépasser 2 m, chaque talus ou mur de soutènement étant séparé d'une distance minimum de 0,80 m.

Les talus devront être végétalisés soit par engazonnement, soit par des plantations arbustives et couvre-sols.

Des hauteurs supérieures (jusqu'à 3 mètres) pourront être autorisées lorsque les murs de soutènement sont réalisés en pierres calcaires maçonnées.

Les enrochements ou les soutènements en gabions sont interdits.

INTERDIT



L'ESPRIT DE LA RÈGLE

L'objectif principal poursuivi est de minimiser l'impact de la voiture particulière en ville, notamment quand elle est en stationnement, et d'optimiser les aires de stationnement.

Les places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ou à réhabiliter doivent être assurées par des installations propres en dehors des voies et emprises publiques.

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols. Les places de stationnement et les garages devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

UB 5.1 Stationnement des véhicules motorisés

Constructions nouvelles

Lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles, la moitié au moins des places de stationnement créées doivent être couvertes.

Lorsqu'un projet de construction doit se réaliser sur une unité foncière comportant déjà des logements qui seront maintenus, ce nouveau projet de création de logements devra tenir compte de l'existant (ne pas supprimer les places de stationnement affectées aux logements existants et à minima il faudra compter une place par logement).

Pour les habitations individuelles, il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement lors d'une construction neuve.

Pour l'habitat collectif ou intermédiaire neuf, il est exigé 1 place de stationnement par logement dont la surface de plancher est inférieure à 50 m². Pour les logements ayant une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m², une deuxième place de stationnement est exigée.

Des places visiteurs doivent être créées en plus des places exigées ci-dessus. Le nombre de places visiteurs à ajouter est égal à 10 % du nombre de places nécessaires pour les logements (arrondi à l'entier supérieur).

Ex : un collectif comprenant 4 logements dont 1 logement de 47 m², 2 logements de 74 m², 1 logement de 130 m² nécessitera 7 places de stationnement, auxquelles il faut ajouter 1 place visiteur :

- 1 logement de 47 m² = 1 place de stationnement
- 2 logements de 74 m² = 4 places de stationnement
- 1 logement de 130 m² = 2 places de stationnement

ce qui fait un total de 7 places de stationnement exigées pour les logements auxquelles il faut ajouter 10 % de 7 (= 0,7) pour obtenir le nombre de places visiteurs → 1 place visiteur exigée.

Réhabilitation

En cas de réhabilitation d'une maison individuelle créant un logement supplémentaire, 2 places de stationnement par logement sont exigées.

En cas de réhabilitation d'un immeuble collectif, il est exigé 1 place de stationnement par logement créé dont la surface de plancher est inférieure à 50 m². Au-delà de 50 m², une deuxième place est exigée.

En cas de transformation d'un garage ou d'une place de stationnement en surface de plancher, la ou les places supprimées seront recrées sur la parcelle ou sur l'unité foncière en plus de celles à créer pour les nouveaux logements.

Pour les commerces et les activités de service

Il est demandé 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher créée et dédiée à l'accueil du public.

En plus des places exigées, des espaces de stationnement doivent être aménagés pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement et de son personnel sur la parcelle ou l'unité foncière.

Pour tout établissement privé ou public autre que les habitations

Les espaces de stationnement doivent :

- être suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement et de son personnel sur la parcelle ou l'unité foncière.
- être aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics.

UB 5.2 Stationnement pour vélos

Dans l'habitat collectif ou intermédiaire neuf, il est exigé 1 place de stationnement pour vélo par tranche de 50 m² de surface de plancher créée entamée.

Quand les places sont intégrées à la construction, le local dédié aux cycles doit être accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.

L'espace de stationnement pour les vélos doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au pied de l'immeuble de manière à être facilement accessible.

Pour l'habitat individuel, les commerces et les activités de service, et tout établissement privé ou public, le stationnement des deux roues n'est pas réglementé.

Section III : Equipement et réseaux

Article UB 6 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

L'ESPRIT DE LA RÈGLE

Les projets faisant l'objet d'un permis de construire doivent satisfaire à certaines exigences pratiques et fonctionnelles en matière d'accessibilité et de connexion aux réseaux techniques de la ville. Ces obligations doivent leur permettre de bénéficier de ces services mais aussi de réduire l'impact de leur présence dans le paysage urbain.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

L'accès à toute opération doit prendre le minimum d'emprise sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que la défense contre l'incendie, la protection civile et le brancardage.

L'implantation des portails pourra faire l'objet de prescriptions spécifiques au regard des conditions de sécurité publique (automatisation de porte, entrée charretière....).

La sécurité des piétons et des cycles doit être assurée par des aménagements adéquats.

Voirie

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- À l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de collecte et ramassage des ordures ménagères, d'entretien de la voie, de déneigement, etc.
- Aux constructions à desservir conformément à la réglementation en vigueur, notamment celles liées à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les chemins de desserte doivent être dimensionnés selon la nature, la destination et l'importance de l'opération d'aménagement ou de la construction, et garantir des conditions de sécurité et de circulation (automobile, cycles, piétons,...) satisfaisantes dans le contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

Pour les opérations d'habitat collectif ou intermédiaire neuf, un espace de stockage pour déneigement doit être prévu sur la parcelle ou dans les espaces communs privés en dehors des espaces publics.

Eau

Toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu (habitation, établissement recevant du public,...) doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur sur le territoire de la commune.

Assainissement

▪ Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L. 1331-1 du code de la santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable sur le territoire de la commune.

▪ Eaux usées autres que domestiques

Conformément à l'article L. 1331-10 du code de la santé publique, le raccordement des eaux usées autres que domestiques doit être au préalable autorisé par la Communauté de Communes.

Il doit toutefois être doté d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques et adapté à l'importance et à la nature de l'activité, et assurant une protection suffisante du milieu naturel. (Article 1331-15 du code de la santé publique)

▪ Eaux pluviales

Pour toute parcelle cadastrale, l'infiltration sur la parcelle des eaux pluviales est à privilégier.

Si l'infiltration est insuffisante, l'excédent sera rejeté vers le milieu naturel à débit régulé.

Dans le cas de l'existence d'un milieu hydraulique superficiel (ruisseau, fossé) et après démonstration de l'impossibilité d'infiltrer, le rejet devra être tamponné avant rejet. Le débit de fuite sera régulé à 2 l/s/ha. Toutefois ce débit de fuite ne peut pas dépasser le débit de ruissellement actuel sur l'emprise de la future zone. Ce débit de fuite doit être calculé pour une pluie avec une période de retour 20 ans (pour l'habitat) et 30 ans (pour les bâtiments d'activités) et d'intensité d'une heure.

Même dans les zones pourvues d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales, l'infiltration à la parcelle reste prioritaire. Le rejet au réseau pluvial ne sera autorisé qu'après démonstration de l'impossibilité d'infiltrer. Dans ce cas, le rejet devra être tamponné avant évacuation (même conditions qu'un rejet en milieu hydraulique superficiel), avec autorisation du gestionnaire. Le rejet en réseau unitaire doit constituer la dernière alternative et devra être traité de la même manière que le rejet en réseau pluvial.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de pré-traitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée.

Pour certains usages autres que domestiques tels que les garages, les stations-services, les aires de stationnement... , les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Ces dispositions s'appliquent aux constructions nouvelles et aux extensions augmentant la superficie imperméabilisée avant travaux.

Ordures ménagères et tri sélectif

Les constructions nouvelles ont l'obligation d'intégrer un local, pour les conteneurs à déchets et une aire de stockage en bordure du domaine public d'une superficie suffisante pour recevoir les conteneurs les jours de collecte des ordures ménagères et du tri sélectif.

Électricité - Télécommunication

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

Les nouvelles constructions devront prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordées au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.