

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Rappel : Le groupement d'habitations du Domaine de Montmélian, circonscrit dans le secteur UBb, est couvert par un cahier des charges particulier dont certaines règles peuvent être plus contraignantes que celles établies par le présent règlement.

ARTICLE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1. Destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages, affectation du sol, constructions et activités

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

DESTINATIONS	Sous-destinations	UB	UBp
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole	×	×
	Exploitation forestière	×	×
HABITATION	Logement	✓	✓ ²⁺³⁺⁴
	Hébergement	✓	✓ ²⁺³
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	✓ ¹	×
	Restauration	×	×
	Commerce de gros	×	×
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓ ¹	✓ ¹⁺²
	Hébergement hôtelier et touristique	×	×
	Cinéma	×	×
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ ¹	✓ ¹
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	×
	Salles d'art et de spectacles	✓	×
	Équipements sportifs	×	✓ ⁴
	Autres équipements recevant du public	✓	×
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	×	×
	Entrepôt	×	×
	Bureau	✓	×
	Centre de congrès et d'exposition	×	×

■ ✓¹ | A condition :

- Que les nuisances (bruits, odeurs) et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et à la santé publique,
- Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens ou à l'environnement.

■ ✓² | Seules les extensions des constructions sont admises et à condition que leur surface n'excède pas 30 m² de surface de plancher pour chaque unité foncière. Il ne sera par ailleurs admis qu'une seule extension.

■ ✓³ | Les annexes à l'habitation type abris de jardin, auvent, serre de jardin sont autorisées si leur surface reste inférieure à 20 m². Il ne sera par ailleurs admis qu'une seule annexe par unité foncière.

■ ✓⁴ | Seules les extensions des équipements sont admises et à condition qu'elles n'excèdent pas 30 m² de surface de plancher.

■ Dispositions complémentaires applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

En raison de la nature des sols, toute modification du niveau du terrain naturel (affouillement ou exhaussement) est interdite à l'exception :

- Des travaux des constructions autorisées dans la zone à condition de ne pas dépasser 0,5m de hauteur (sauf contraintes techniques justifiées),
- Des travaux liés à la voirie et aux réseaux divers (enfouissement),
- Des aménagements paysagers des espaces non construits à condition de ne pas dépasser 0,5m de hauteur (sauf nécessités techniques justifiées),
- Des aménagements liés à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales.

■ Dispositions complémentaires applicables dans les secteurs indiquant la présence d'un drain (secteurs repérés sur le plan de zonage)

Toute construction, terrassement et modification du terrain naturel est interdite (fond des terrains en limites nord et ouest de la Maisonnaie II).

■ Dispositions particulières applicables dans les enveloppes de probabilité de présence de zones humides (se reporter à la carte en annexe 6.4c)

Au préalable de tout aménagement, les terrains situés au sein de ces enveloppes doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide.

En cas de zone humide avéré, les constructions et tout aménagement entraînant une imperméabilisation totale ou partielle devront s'implanter en dehors de l'emprise humide.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Non réglementé



ARTICLE 2

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

► Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Les règles édictées dans les paragraphes de la présente section (2.1) :

- Ne s'appliquent pas aux aménagements, ouvrages, constructions et installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur).
- S'appliquent, après division foncière et en cas de lotissement, à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière.
- Pourront être adaptées pour autoriser ou imposer une implantation différente dans les cas suivants :
 - Pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions existantes dont l'implantation ne serait pas conforme aux règles et sans diminution des retraits préexistants,
 - Pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

2.1.1. Implantation des constructions

a. Par rapport aux voies et emprises publiques

► Dispositions applicables dans le seul secteur UBa

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge de recul de 3,50 m minimum par rapport à l'alignement.

Lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies, ce recul est réduit à 2 m minimum de l'alignement de la voie qui ne possède pas d'accès.

► Dispositions applicables dans le seul secteur UBb

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge de recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement.

Lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies, ce recul est réduit à 2,50 m minimum de l'alignement de la voie qui ne possède pas d'accès.

► Dispositions applicables dans le seul secteur UBc

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge de recul de 4 m minimum par rapport à l'alignement.

Lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies, ce recul est réduit à 2,50 m minimum de l'alignement de la voie qui ne possède pas d'accès.

► **Dispositions applicables dans le seul secteur UBd**

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge de recul de 3 m minimum par rapport à l'alignement.

Lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies, ce recul n'est pas réglementé du côté de la voie qui ne possède pas d'accès.

► **Dispositions applicables dans le seul secteur UBp**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 1 m par rapport à l'alignement.

b. Par rapport aux limites séparatives

► **Dispositions applicables dans le seul secteur UBa**

L'implantation des constructions doit se faire en respectant un retrait minimal de 2 m de la limite séparative.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes à l'habitation, contiguës ou non à la construction principale. Toutefois, les piscines, couvertes ou non, doivent être implantées en respectant un retrait d'1,5m minimum de l'ensemble des limites séparatives.

En cas d'ouverture, le retrait par rapport à la limite séparative doit être portée à 4 m minimum.

► **Dispositions applicables dans le seul secteur UBb**

L'implantation des constructions doit se faire en respectant un retrait minimal de 2,50 m de la limite séparative.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes à l'habitation, contiguës ou non à la construction principale. Toutefois, les piscines, couvertes ou non, doivent être implantées en respectant un retrait d'1,5m minimum de l'ensemble des limites séparatives.

En cas d'ouverture, le retrait par rapport à la limite séparative doit être portée à 4 m minimum.

► **Dispositions applicables dans le seul secteur UBc**

L'implantation des constructions doit se faire en respectant un retrait minimal de 2,50 m de la limite séparative.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes à l'habitation, contiguës ou non à la construction principale. Toutefois, les piscines, couvertes ou non, doivent être implantées en respectant un retrait d'1,5m minimum de l'ensemble des limites séparatives.

En cas d'ouverture, le retrait par rapport à la limite séparative doit être portée à 4 m minimum.

► **Dispositions applicables dans le seul secteur UBd**

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait minimal de 1 m par rapport à la limite séparative.

Dans tous les cas, il n'y a pas d'ouverture possible sur un mur situé à moins de 4 m de la limite séparative.

Les piscines, couvertes ou non, doivent être implantées en respectant un retrait d'1,5m minimum de l'ensemble des limites séparatives.

► Dispositions applicables dans le seul secteur UBp

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait minimal de 2 m par rapport à la limite séparative.

Les piscines, couvertes ou non, doivent être implantées en respectant un retrait d'1,5m minimum de l'ensemble des limites séparatives.

c. Les unes par rapport aux autres sur un même terrain

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Les constructions non contiguës abritant des locaux à usage d'habitation doivent être édifiées de telle manière que soit respectée entre elles une distance minimale de 5 mètres.

Cette règle de recul ne s'applique pas entre une construction principale à usage d'habitation et les annexes à l'habitation tels que garage pour le stationnement des véhicules, local vélos, abri de jardin, serre de jardin.

2.1.2. Hauteur des constructions

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs à l'exception du secteur UBd

Seuls sont admis les gabarits (*Les hauteurs maximales admises pour chacun des gabarits sont précisées dans les schémas ci-après*) :

- en R+Combles,
- en R+Combles avec encuvement,
- en R avec toiture terrasse végétalisée.

La hauteur mesurée à l'égout du toit, des abris de jardin, des abris pour vélos et des serres de jardin, n'excédera pas 2,4 m.

La hauteur maximale des abris de piscine est fixée à 1,8 m.

► Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UBd

Seuls sont admis les gabarits (*Les hauteurs maximales admises pour chacun des gabarits sont précisées dans les schémas ci-après*) :

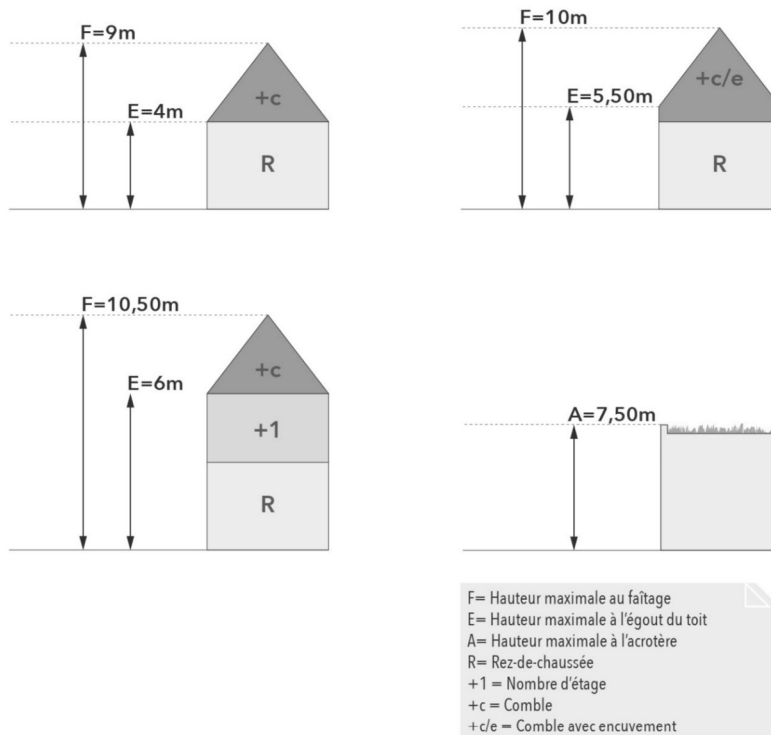
- en R+Combles,
- en R+Combles avec encuvement,
- en R+1+Combles.
- en R ou R+1 avec toiture terrasse végétalisée.

La hauteur mesurée à l'égout du toit, des abris de jardin, des abris pour vélos et des serres de jardin, n'excédera pas 2,4 mètres.

La hauteur maximale des abris de piscine est fixée à 1,8 m.

Hauteurs maximales des gabarits autorisés dans la zone

Les hauteurs maximales à respecter pour chacun des gabarits autorisés dans la zone sont les suivantes :



2.1.3. Emprise au sol

Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UBa

L'emprise au sol des constructions (hors abris de jardin, abris pour vélos, serres de jardin et piscine) est limitée à 40% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des abris de jardin, des abris pour vélos et des serres de jardin n'excédera pas 15 m² pour chacun et dans la limite de deux installations par unité foncière.

Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UBb

L'emprise au sol des constructions (hors abris de jardin, abris pour vélos, serres de jardin et piscine) est limitée à 250 m².

L'emprise au sol totale des abris de jardin, des abris pour vélos et des serres de jardin n'excédera pas 30 m² et dans la limite de deux installations par unité foncière.

Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UBc

L'emprise au sol des constructions (hors abris de jardin, abris pour vélos, serres de jardin et piscine) est limitée à 200 m².

L'emprise au sol des abris de jardin, des abris pour vélos et des serres de jardin n'excédera pas 15 m² pour chacun et dans la limite de deux installations par unité foncière.

► Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UBd

Pour les terrains inférieurs à 200 m², l'emprise au sol des constructions (compris abris de jardin, abris pour vélos, serres de jardin) est limitée à 60%, et pour les terrains de plus de 200 m², l'emprise au sol des constructions (compris abris de jardin, abris pour vélos, serres de jardin) est limitée à 40%.

► Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UBp

Non réglementé

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

a. Généralités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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 et aux paysages urbains.

Les constructions peuvent être édifiées perpendiculairement à la rue. En ce cas, la largeur maximale de la façade sur rue est de 6 m. Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux rues cette règle ne s'applique pas.

Les garages et stationnement de véhicules en sous-sol sont interdits.

Il est rappelé que les mouvements de terres (affouillements et exhaussements) par rapport au terrain naturel sont soumis à des conditions particulières détaillées à l'article 1.1.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'architecture d'une autre région (mas provençal, chalet savoyard, yourte mongole...)
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, blocs de béton, etc...
- Les revêtements en brique ou briquette flammée ou ayant l'aspect de la brique ou la briquette flammée.
- Les enduits laissés brutes de projection.
- Les revêtements ayant l'aspect de la tôle ondulée.
- Les constructions provisoires ou à caractère précaire en matériaux ou en véhicules de récupération (wagon, baraquement, autobus, containers...)

Les citernes, notamment de gaz liquéfié ou de mazout, les dépôts de matériaux et installations similaires, seront placés en des lieux peu visibles de la voie publique, enterrés ou masqués par un écran minéral ou végétal persistant d'essences variées.

Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UBd

Les vérandas sont interdites.

b. Toitures

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

PENTES

A l'exception des toitures terrasses végétalisées, les toitures des constructions seront obligatoirement à deux pentes symétriques d'égales inclinaisons comprises entre 35° et 50°.

Il est rappelé que les toitures végétalisées devront présenter une hauteur de substrat de 15cm minimum.

Des adaptations pourront être tolérées pour permettre une harmonisation avec les pentes des toits des constructions mitoyennes.

Les pentes des petites constructions de moins de 40 m² d'emprise au sol, contiguës ou non à la construction principale, peuvent être :

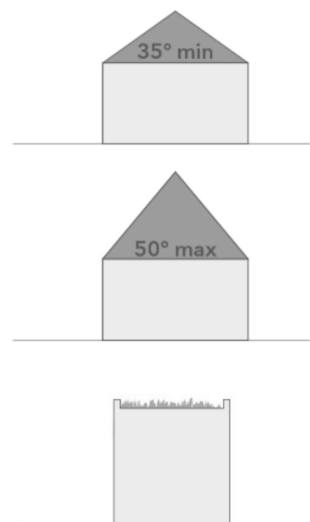
- à une pente unique comprises entre 12° et 30°
- ou à deux pans symétriques inférieurs à 35°.

A moins de 30° de pente le toit peut être en zinc ou en matériau équivalent pré-laqué. L'emploi de tôles en acier galvanisé ou laissées brut, de bardeaux bitumineux est interdit.

Les toitures terrasses, non végétalisées, sont interdites excepté pour les extensions de maison dont la construction principale est de type traditionnel et à condition :

- que ces extensions soient contiguës à la construction principale,
- qu'elles aient moins de 30 m² d'emprise au sol,
- et qu'elles ne soient pas visibles depuis la voie publique.

Dans les sous-secteurs où elles sont autorisées, les vérandas peuvent avoir une couverture à une seule pente. La pente des couvertures des vérandas est comprise entre 0° et 45°.



COUVERTURES

Les couvertures auront un revêtement ayant la teinte et l'aspect de :

- la tuile mécanique,
- la petite tuile plate,
- l'ardoise.

Les panneaux de toiture ayant vocation à faire des économies d'énergie (type panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques) sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés au plan de toiture lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public. En l'absence de visibilité depuis le domaine public, ils peuvent être en surimposition à condition de respecter l'inclinaison de la pente du toit.

Dans les sous-secteurs où elles sont autorisées, les panneaux de remplissage des toitures des vérandas seront en verre, en matériaux d'aspect translucides, en tuile ou en matériaux d'aspect métallique non réfléchissant. Les montants et châssis des vérandas peuvent être en bois, en PVC, en aluminium ou dans un matériau d'aspect similaire.

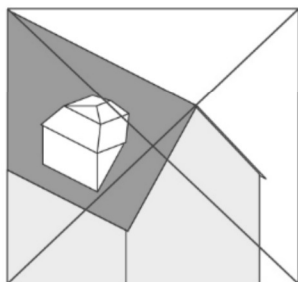
OUVERTURES ET ELEMENTS DE TOITURE

Les combles à la Mansart sont interdits.

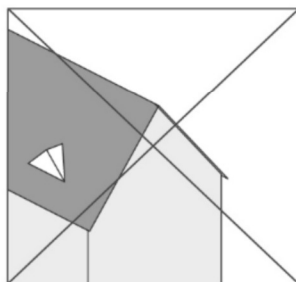
Les châssis de toit sont autorisés. Leurs largeurs sont limitées à 1,20 m, sinon ils seront dédoublés.

Les chiens assis ou lucarnes rampantes sont interdits.

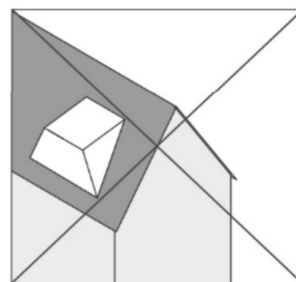
Type de lucarnes interdites et autorisées :



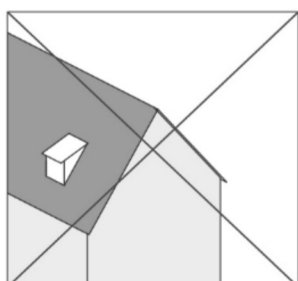
Lucarne à la Mansart



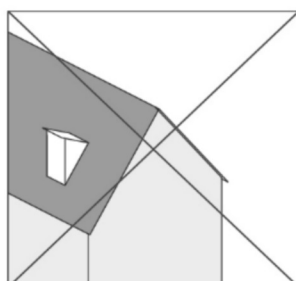
Lucarne en triangle



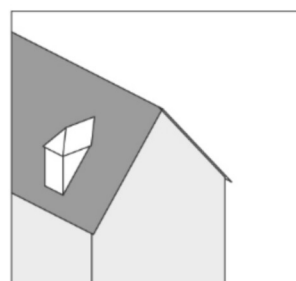
Lucarne rampante ou en trapèze



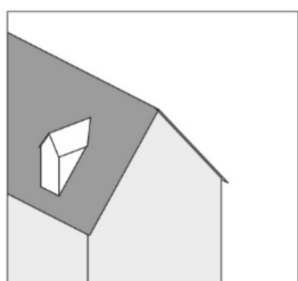
Lucarne rampante ou chien couché



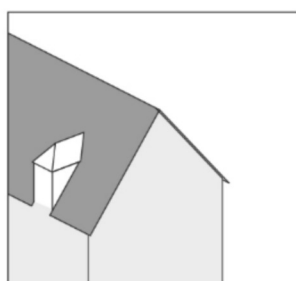
Lucarne retroussée ou chien-assis



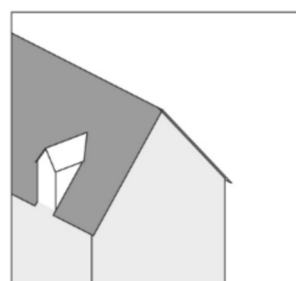
Lucarne à croupe dite « capucine »



Lucarne à 2 pans dite « jacobine »



Lucarne passante à la capucine



Lucarne passante à 2 pans

c. Murs

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Les pierres et les briques apparentes dispersées dans l'enduit ainsi que les motifs fantaisistes formant relief sont interdits.

Les façades latérales et postérieures des constructions et les parties restant apparentes de soubassements des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Ouvertures

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Non réglementé.

e. Garages et annexes

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Les annexes, extensions et garages doivent être traités avec le même soin que la construction principale.

Les abris de piscines doivent être choisis de manière à s'intégrer le mieux possible dans l'environnement bâti existant. Les types d'abris recommandés sont disponibles en annexe du présent règlement.

f. Dispositions diverses

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

L'installation d'antennes paraboliques doit être réalisée au sol et de manière à garantir la meilleure intégration paysagère.

2.2.2. Performances énergétiques et environnementales

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

ENSEMBLE DES PROJETS

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée.

La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits ;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ;
- Recherche d'utilisation des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

L'implantation d'éoliennes à usage domestique est autorisée à condition qu'elles soient sur mât. Elles sont interdites en toiture.

CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée. Cette saillie peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants.

Les dispositifs constructifs existants assurant une ventilation naturelle des locaux (courettes, baies ouvrant sur les cours et courettes, conduits et souches de cheminées, caves, celliers...) doivent être conservés ou adaptés. En cas d'impossibilité technique ou de contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant, des dispositifs produisant des effets équivalents doivent être mis en œuvre.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants.

CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures (lorsque cela est permis par les autres dispositions du présent règlement) et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

L'utilisation des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés doit être privilégiée.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Non réglementé

2.3.2. Espaces libres et plantations

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent être plantés et entretenus.

Après construction les plantations des espaces libres seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour les nouvelles plantations, des essences courantes seront utilisées (frêne, orme, robinier, aulne, merisier, tilleul, marronnier, arbres fruitiers, charme, etc.).

Les espaces libres non bâtis ainsi que les aires de stationnement devront être traités en espaces verts et devront faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur usage. Ils doivent participer à la qualité et à l'embellissement du site.

Les plantations devront être composées d'espèces locales, peu consommatrices d'eau et en prohibant les espèces invasives. La plantation de haies monospécifiques est déconseillée.

L'utilisation d'essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques doit être évitée. (Guide disponible sur : <https://www.vegetation-en-ville.org/wp-content/themes/vegetationville/PDF/Guide-Vegetation.pdf?v=2021.01.19-17.13.07>)

2.3.3. Clôtures

a. Généralités

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste, et en harmonie avec le style local et les constructions avoisinantes.

A l'alignement comme en limites séparatives, les grillages doivent avoir un maillage minimum de 10x10cm simple maille pour permettre le passage de la petite faune. De même, les clôtures pleines doivent prévoir des passages (15cm de côté par 10cm de hauteur minimum) à proximité du sol.

A l'exception des dispositions générales ci-dessus, les dispositions suivantes (2.3.3. b et 2.3.3.c) ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

b. Clôtures sur rue

■ Dispositions particulières applicables dans les seuls secteurs UBa et UBp

Si une clôture est réalisée, elle le sera à l'alignement sur la rue. Elle aura une hauteur inférieure à 1,60 m.

Elle peut être :

- en pierre ou en matériau d'aspect équivalent,
- en brique ou en matériau d'aspect équivalent,
- en béton blanc ou clair de finition très soignée,
- recouvert d'enduit (se reporter au nuancier en vigueur dans le lotissement),
- constituées d'une grille métallique doublées ou non d'une haie vive d'essences diversifiées,
- constituées d'un grillage métallique entre poteaux doublé obligatoirement d'une haie vive d'essences diversifiées,
- entièrement composées de végétaux d'essences diversifiées.

Les grilles et grillages des clôtures végétalisées seront de teintes neutres se fondant avec les haies qui les doublent, vert, gris, noir, marron...

Les clôtures peuvent être maçonnées sur toute leur hauteur ou bien édifiées sous la forme d'un mur bahut surmonté d'une clôture légère ayant la forme :

- d'une grille doublée ou non d'une haie vive d'essences diversifiées,
- d'un grillage doublé obligatoirement d'une haie vive d'essences diversifiées,
- ou de lisses horizontales ou verticales, doublées ou non d'une haie vive d'essences diversifiées.

Les clôtures en plaques et poteaux béton sont strictement interdites sur rue.

► **Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UBb**

Si une clôture est réalisée, elle le sera, sous forme de haie végétalisée, à l'alignement sur la rue ou dans le prolongement de la façade côté rue de l'habitation.

Elle aura une hauteur inférieure à 1,60 m.

► **Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UBc**

Si une clôture est réalisée, elle le sera, sous forme de haie végétalisée, dans le prolongement de la façade côté rue de l'habitation.

Elle aura une hauteur inférieure à 1,60 m.

► **Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UBd**

Les clôtures sont interdites.

c. Clôtures en limite séparative

► **Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs**

Elles peuvent être constituées d'une haie ou d'un grillage ou de bois.

Hauteur maximale autorisée : 1,60 m.

2.3.4. Eaux pluviales et de ruissellement

► **Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs**

La gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'unité foncière, sans rejet vers le réseau d'assainissement, doit être la première solution recherchée. Lorsque la gestion à la source de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, il convient de gérer à la parcelle à minima les pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8mm en 24h.

Des solutions alternatives et durables pour la gestion des eaux pluviales (rétention, évapotranspiration, récupération, infiltration), doivent être privilégiées sous réserve que la nature des sols soit adaptée.

Les techniques à ciel ouvert et paysagèrement intégrées à l'aménagement et/ou supports d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels) doivent être privilégiés.

Si les solutions alternatives sont insuffisantes, déconseillées ou techniquement non réalisables, l'excédent d'eau est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé conforme au règlement d'assainissement de l'autorité compétente.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs, dont la capacité dépasse les 20 places VL, et voiries des projets d'aménagement devront subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces ouvrages de prétraitement sont à la charge de l'utilisateur.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles devront être soit infiltrées (sous réserve de la nature du sol : perméabilité suffisante, absence de gypse, de carrière), soit évapotranspirées, soit régulées ou éventuellement traitées suivant les cas, avant le raccordement. Les rejets excédentaires d'eaux pluviales devront être régulés par rapport à une pluie d'occurrence cinquantennale (voire supérieure si la protection des personnes et des biens l'impose), en respectant les consignes de débit de fuite global limité à 0,7 l/s/ha, dans la limite de la faisabilité technique.

Dans les zones de gypse, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est interdite. Les eaux pluviales des constructions ou installations autorisées devront être récupérées, traitées sans infiltration et/ou évacuées dans le réseau public.

2.4. Stationnement

2.4.1. Généralités

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

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

La taille minimale des places de stationnement, exigées ci-dessous, est de 2,5m de large et de 5m de long.

Les espaces de dégagement doivent être suffisants pour assurer la bonne manœuvre des véhicules. Les parcs de stationnement commun (stationnement en épi ou en bataille) doivent toutefois prévoir un dégagement minimal de 5m pour faciliter la manœuvre des véhicules.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et fournisseurs).

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. La mise en place de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales ou l'utilisation de revêtements perméables ou semi-perméables est à mettre en place, dans la mesure du possible. Toutefois, les aires de stationnement en surface, non couvertes, publiques ou privées, et comprenant 10 places ou plus, doivent obligatoirement réaliser 50% des places dans un matériau ou un dispositif perméable.

2.4.2. Normes de stationnement applicables

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

VÉHICULES MOTORISÉS

HABITATION*	Studio
	1,5 place par logement
	T2 et +
	1 place par tranche de 80 m ² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement
	Opérations de plus de 4 log.
	Au moins une place visiteur par tranche de 4 logements
	Places commandées
	Les places commandées ne seront autorisées qu'à condition : - que chaque logement dispose au minimum d'une place directement accessible, - que chaque place commandée et celle qui la commande soit liée au même logement. Ce n'est que si ces deux conditions sont respectées, que la place commandée et celle qui la commande compteront pour une place chacune. Dans le cas où la règle ne serait pas respectée, la place commandée comptera seulement pour une demie (0,5) place.
ACTIVITÉS DE SERVICE ET DE BUREAU	Minimum 1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher.
HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE	Minimum 1 place par chambre.
AUTRES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES	Les surfaces dédiées au stationnement doivent correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et des fournisseurs).

*Les dispositions s'appliquent aux nouvelles constructions ainsi qu'aux réhabilitations, extensions et changement de destination créant de nouveaux logements (sauf impossibilités techniques justifiées).

VÉLOS

HABITATION*	Les constructions comportant plus de 3 logements doivent prévoir un local dédié au stockage des vélos. La superficie du local doit respecter les modalités ci-dessous, sans être inférieure à 3 m². Studio 0,75 m² par logement T2 et + 1,5m² par logement
BUREAUX	L'espace alloué au stationnement des vélos devra représenter à minima, 1,5% de la surface de plancher du local d'activité avec un minimum de 2 places par tranche de 10 employés. S'il n'est pas réalisé au sein du bâtiment, ce dispositif devra être situé sur la parcelle et à proximité immédiate de l'entrée des locaux. Dans la mesure du possible, il devra être abrité et éclairé.
INDUSTRIE ÉQUIPEMENTS PUBLICS ACTIVITÉS ET COMMERCE DE PLUS DE 500M² DE SDP	Le nombre de place de stationnement vélo devra, à minima, être équivalent à 10% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, avec un minimum d'une place par tranche de 10 employés. S'il n'est pas réalisé au sein du bâtiment, ce dispositif devra être situé sur la parcelle et à proximité immédiate de l'entrée des locaux. Dans la mesure du possible, il devra être abrité et éclairé.
ETABLISSEMENT SCOLAIRE	Le nombre de place de stationnement vélo devra, à minima, respecter les ratios suivants : École primaire Une place pour huit à douze élèves. Collèges et lycées Une place pour trois à cinq élèves.
AUTRES DESTINATIONS ET SOUS- DESTINATIONS AUTORISÉES	Il est exigé la mise en place d'un dispositif adapté au stationnement et à l'attache des vélos (rack, arceaux, appuis-vélos...). Ce dispositif devra être situé sur la parcelle et à proximité immédiate de l'entrée des locaux. Dans la mesure du possible, il devra être abrité et éclairé.

*Les dispositions s'appliquent aux nouvelles constructions ainsi qu'aux réhabilitations, extensions et changement de destination créant de nouveaux logements (sauf impossibilités techniques justifiées).

ARTICLE 3

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Cet accès sur la voie doit être unique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, il ne sera autorisé qu'un accès par voie.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire :

- les exigences de sécurité : du point de vue de la commodité des accès pour permettre un accès aisé aux services de secours et d'urgence,
- l'enlèvement des déchets ménagers.

Les accès doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

3.2.2. Assainissement

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

Toute construction ou installation génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et la réglementation en vigueur.

Les eaux de vidange des bassins de natation (privés ou publics) doivent être raccordées aux réseaux d'eaux pluviales conformément à l'article 19 du règlement d'assainissement. Les eaux des pédiluves, sanitaires et les eaux de nettoyage des filtres devront quant à elles être raccordées au réseau d'eaux usées.

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

3.2.3. Électricité, éclairage et télécommunication

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

La distribution de l'énergie électrique, la desserte téléphonique et les câblages numériques devront se faire par un branchement souterrain.

3.2.4. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Toute nouvelle construction doit prévoir des fourreaux de distribution et de raccordement enterrés.

3.2.5. Déchets

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou au sein même de la construction, sauf avis contraire des services compétents.

Toute construction, y compris les constructions existantes divisées, comprenant au moins 2 logements doit prévoir des locaux poubelles, correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de collecte sélective et assurer leur manipulation sauf en cas de création ou d'existence de containers enterrés. Les locaux destinés à recevoir les déchets doivent être bien ventilés, facilement nettoyables et dimensionnés de façon à recevoir les containers à raison de 0,8m² min./log.

Les systèmes de stockage doivent être situés en rez-de-chaussée, intégrés dans le projet architectural et leur accès à la rue doit être facile. De plus, une aire de présentation doit être créée sur l'emprise du projet afin d'éviter que les bacs ne soient sur le trottoir les jours de collecte et gênent la circulation des piétons.