

## ZONE UB

### CARACTÈRE DE LA ZONE

---

La **zone UB** recouvre :

- les centres secondaires qui peuvent être densifier : Avully, Vincy
- les hameaux où l'habitat traditionnel apparaît regroupé en moyenne et forte densité.

Dans cette zone, il s'agit :

- De sauvegarder le caractère architectural de l'habitat traditionnel.
- De confirmer son caractère résidentiel en y autorisant des constructions de petits collectifs à usage d'habitation, tout en y accueillant aussi des activités commerciales et de services de proximité.

La zone UB comprend :

- **un secteur UBa**, correspondant aux hameaux anciens présentant un intérêt patrimonial ou architectural

Une partie de la zone est concernée par les risques liés à la présence d'une canalisation de transport d'hydrocarbures liquides (voir trame spécifique au plan de zonage). Les projets situés dans ces zones de danger devront tenir compte du risque potentiel. L'exploitant doit être tenu informé le plus en amont possible de tout projet.

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

---

#### ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- les constructions à usages agricoles
- les établissements industriels
- les entrepôts liés à l'industrie

De plus aux abords de la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides, sont interdit :

- dans la zone des dangers graves pour la vie humaine, toutes constructions ou extensions d'immeuble de grande hauteur et tout établissement recevant du public relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie
- dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine, en outre, toutes constructions ou extensions d'immeuble de grande hauteur et tout établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les clôtures dans les conditions définies à l'article UB 11-4, et sous les réserves édictées aux dispositions générales,
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées, sous réserve que dans les programmes de logements portant sur :
  - des opérations de 5 à 10 logements, 1 logement soit affecté à du logement social
  - des opérations de plus de 10 logements, le programme doit prévoir 25% de logements sociaux.
- L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels, agricoles ne peuvent être autorisés que si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux envisagés doivent avoir pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements.
- Les entrepôts commerciaux et les activités artisanales sont admis dans la mesure où par leur nature ou leur fréquentation induite ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants, dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- L'aménagement et l'extension des sites agricoles existants

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

### **ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIES**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ou le déneigement.

Les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple accès imposé sur une des voies si le terrain peut être desservi par plusieurs voies, création de trottoir, biseau de visibilité, tourne à gauche, recul du portail, giratoire...)

La largeur de plate-forme<sup>12</sup> des voies privées nouvellement créées<sup>13</sup> ne pourra être inférieure à 6 m (4,5 m de voie et 1,5 m de cheminement piéton) et leur pente sera de 10 % maximum. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer des largeurs plus importantes s'il le juge nécessaire à la sécurité des usagers.

Les rampes d'accès aux sous-sols présenteront une pente maximum de 15%.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Les voies en impasse, ouvertes au public, desservant plus de deux constructions ou plus de trois logements doivent être aménagées selon les prescriptions des services communaux afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire

---

<sup>12</sup> cf. lexique

<sup>13</sup> cf. lexique

aisément demi-tour. Lorsqu'une aire de retournement sera prescrite son rayon minimum est fixé à 9,5 m. La pente de la chaussée dans ces aires de retournement ne devra pas excéder 2% en tous sens.

En tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique ou privée présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 mètres à partir de la limite de plate-forme de la voie publique ou privée. Sa pente ne sera pas supérieure à 5 %.

Le long des voies publiques, ou des voies privées ouvertes à la circulation publique, les garages et portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire sans gêne pour la circulation. En cas d'impossibilités techniques, le recul pourra être supprimé, mais le portail sera à ouverture télécommandée.

## **ARTICLE UB 4 - RESEAUX**

### **1 - Alimentation en eau**

Toute construction ou installation à usage d'habitation, ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur

### **2 - Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau collectif d'assainissement conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les eaux de nettoyage des filtres de piscine seront évacuées dans le réseau d'eaux usées.

### **3 - Eaux pluviales**

La gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales doit respecter les prescriptions du service gestionnaire.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant leur collecte, leur rétention et leur infiltration dans les sols lorsque ceux-ci le permettent.

Les ruissellements de surface préexistants doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière ne peuvent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie publique.

Le raccordement s'effectuera par un dispositif d'évacuation de type séparatif conforme à la réglementation en vigueur, s'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de pollution potentielle des eaux pluviales (création ou extension d'aire de stationnement, aire de lavage, de carburants, d'atelier de mécanique, de carrosserie, ...), celles-ci devront être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

De manière générale et complémentairement aux dispositions prévues ci-avant, il conviendra de maintenir voire de remettre en état les tranchées ouvertes existantes sur le terrain d'assiette.

La mise en place d'un dispositif de récupération des eaux pluviales en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés, afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.

#### Pour les piscines

Quel que soit le mode d'évacuation retenu, tout produit additif sera neutralisé avant rejet en se conformant à la fiche technique du produit.

Les eaux de vidange seront évacuées :

- soit par infiltration dans le sol sous réserve d'effectuer une étude de sol afin de vérifier la perméabilité du terrain
- soit dans un cours d'eau
- soit à faible débit dans le réseau d'eaux pluviales
- soit par l'intermédiaire d'un puits perdu

#### 4 - Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

#### 5 - Ordures ménagères

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit être dotée d'une aire spéciale de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, il faudra se référer au règlement du service gestionnaire.

### **ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet (*base légale supprimée par la loi ALUR*).

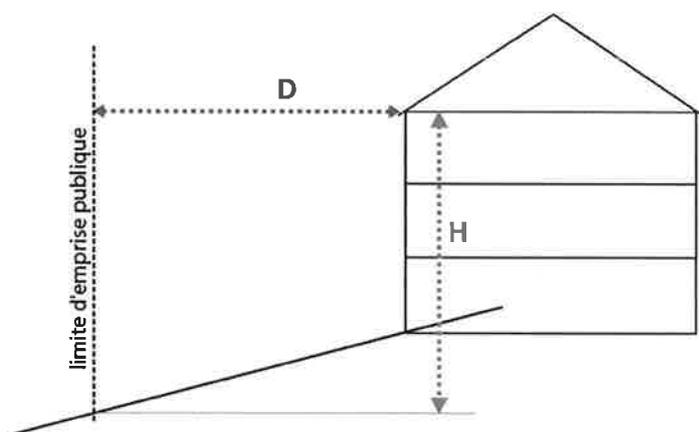
### **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les voies entrant dans le champ d'application de cet article sont les voies et emprises publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Cet article s'applique à la parcelle même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même tènement de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions, y compris les annexes, doivent s'implanter suivant les marges de reculement indiquées au plan ou à défaut au moins en retrait de 5 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques, ou bien s'implanter en alignement avec une construction existante à proximité.

De plus, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à une fois la différence d'altitude entre ces deux points, soit  $D \geq H$ .



Retrait au moins égal à la différence d'altitude entre les deux points  
 $D \geq H$

Dans le cas de la RD n° 3, les constructions, y compris les annexes, devront être réalisées en retrait de 12 m par rapport à l'axe de la chaussée. Ce recul de 12 mètres ne s'applique pas :

- aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- à l'adaptation mineure, la réfection sans l'extension de constructions existantes.

Les auvents, débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m et les cheminées ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Les piscines doivent respecter les mêmes reculs que les autres annexes. Le recul est mesuré à partir du bord du bassin.

Ne sont pas concernés par cet article les constructions destinées aux équipements publics et aux services publics ou d'intérêt collectif

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures. Dans le cas où la construction sinistrée se situerait à moins de 10 m des berges d'un cours d'eau, la reconstruction n'est admise que si la cause du sinistre n'est pas liée à une crue.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

#### **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Ne sont pas concernés par cet article les constructions destinées aux équipements publics et aux services publics ou d'intérêt collectif.

**7.1** Les constructions principales doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 5 m et à condition qu'elles observent, par rapport à ces limites, les dispositions suivantes :

- 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,

- Les auvents, débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles. Les débords de toiture, quelle que soit leur dimension, ne doivent pas empiéter sur la propriété voisine.

**7.2** Les **constructions annexes accolées** à une construction principale doivent respecter la règle appliquée à la construction principale.

Les **constructions annexes non accolées** à une construction principale peuvent être implantées jusqu'à un mètre des propriétés voisines, dans la mesure où :

- la hauteur au faîtage ne dépasse pas 3,3 m, avec une pente minimale de toiture de 10%
- qu'aucune façade située dans la bande de recul ne dépasse 6 m.
- que la longueur cumulée des façades de chaque annexe donnant directement sur les propriétés voisines et implantées à moins de 5 m ne dépasse pas 12 m.

**7.3** Les piscines doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines. Ce recul est mesuré à partir du bord du bassin.

**7.4** Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures. Dans le cas où la construction sinistrée se situerait à moins de 10 m des berges d'un cours d'eau, la reconstruction n'est admise que si la cause du sinistre n'est pas liée à une crue.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

#### **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE**

A moins d'être accolé, toute construction principale (y compris annexes accolées, débords de toit non compris) doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre deux constructions principales ne peut être inférieure à 10 m.

La distance entre les constructions principales et leurs annexes non accolées devra être au moins égale à 2m (sauf piscine).

Les retraits entre deux bâtiments sur une même propriété ne s'appliquent pas :

- entre 2 constructions jumelées.
- aux équipements collectifs et aux services publics. Toutefois, l'implantation des éventuels transformateurs électriques et antennes relais de téléphonie doit être la plus éloignée possible vis-à-vis des logements existants et futurs en fonction du projet.

#### **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol, soit le rapport de la surface du terrain occupé par la construction à la surface de terrain totale, ne peut excéder 0,30.

Ne sont pas concernés par cet article :

- les constructions destinées aux équipements publics,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les réhabilitations, ou changement de destination de bâtiments existants dans le volume existant.

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des bâtiments est limitée à 8 m à l'égout de toiture ( $\approx R+1+C$ ) ou à l'acrotère.

La hauteur des annexes non accolées ne devra pas dépasser 3,5 m au faîtage.

**De plus**, dans la zone **UBa** (secteur de la Bathie), dans un souci d'intégration architectural des nouvelles constructions aux constructions rurales anciennes, la hauteur des bâtiments et des annexes sera minimum de à 5,4 m l'égout de toiture (2 niveaux sous la panne sablière<sup>14</sup>) ou à l'acrotère.

Dans la zone **UBa**, les garages devront en outre être obligatoirement intégrés dans le volume de la construction. En aucun cas les garages accolés ou séparés des constructions principales ne seront acceptés.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

### **1. Généralités**

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, 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Peut notamment être interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

La réplique d'un même modèle architectural sur un même tènement est interdite.

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **2. Adaptation des constructions au terrain naturel**

Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

La conception des constructions devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel et devra si cela est nécessaire, présenter des déblais et remblais minimum.

Les constructions sur buttes de terre sont interdites.

La hauteur maximale des remblais est limitée à 1,20 m maximum, et doivent être réalisés en une seule fois. Pour les terrains d'une pente supérieure ou égale à 20% la hauteur maximale des remblais est limitée à 1,50 m maximum et doivent être réalisés en une seule fois. Les terrasses successives sont autorisées.

La largeur maximale des affouillements nécessaires pour accéder aux garages en sous-sol ne pourra excéder de 5m (sur la base du terrain naturel), sur 2,80m de hauteur.

Les murs de soutènement et les murs de remblais rendus nécessaires seront d'une hauteur maximum de 1,5 m. Leur traitement est libre, mais les enrochements cyclopéens sont interdits, sauf si totalement végétalisés. Les terrasses successives sont autorisées, si elles sont espacées de 1 m minimum par un espace végétalisé et dans la limite de deux murs de soutènement par tranche de 10 m.

Le raccord entre le terrain naturel et le terrain après travaux doit se faire en amont de la limite de propriété.

---

<sup>14</sup> Voir la définition de « panne sablière » dans le lexique en fin de règlement

Les pentes de talus doivent permettre le maintien des terres et une étude géotechnique peut-être demandée en cas de non sécurité publique.

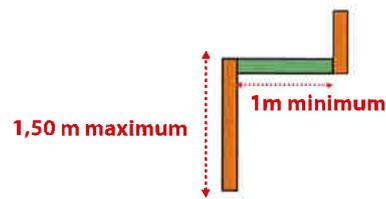


Schéma explicatif

### **3. Aspect des façades**

Sont interdits 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 et briques creuses.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les façades doivent présenter un aspect :

- ° Soit enduite.
- ° Soit en bardage bois
- ° Soit en aspect pierre locale à jointement serré

Pour les teintes des façades et des parements, il faudra se référer au nuancier de couleur déposé en mairie et présenté en annexe au règlement. Les bardages bois seront de teintes naturelles.

Les teintes des menuiseries et huisseries doivent être en harmonie avec les teintes de façades.

### **4. Aspect des toitures**

Les couvertures seront réalisées à l'aide de tuiles, d'ardoises ou de tous autres matériaux ayant la couleur et l'aspect des matériaux traditionnels de la région. L'utilisation des matériaux d'aspect « tôles ondulées » est interdite.

Les teintes rouges et noires sont interdites. Une cohérence des teintes sera exigée avec les bâtiments principaux limitrophes.

Lors de la réfection de toiture, l'uniformité de teintes de couverture doit être respectée sur un même bâtiment ou sur un même ensemble de bâtiments.

Les verrières conçues en prolongement ou en harmonie avec les couvertures sont autorisées.

La pente des toits sera comprise entre 60 et 100 %. Toutefois une pente de toit différente pourra être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitement architecturaux particuliers (porches, auvent, véranda,...) et dans le cas d'extension de bâti existant ne respectant pas la règle. Pour les annexes, la pente de toit sera de 10% minimum.

Les extensions, annexes et garages devront être couverts par des matériaux de la même teinte que ceux utilisés pour la toiture de la construction principale.

Les toitures à un seul pan, à quatre pans en point de diamant ou en terrasse et les toits dont les croupes représentent plus du tiers du linéaire de toiture sur le pignon sont interdites pour les constructions principales.

Sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans l'un des cas suivants :

- toiture végétalisée, à condition de présenter une pente minimum de 5 %
- terrasse accessible en prolongement d'un logement

- elles concernent les éléments restreints de liaison
- pergolas
- attiques

et dans tous les cas, les toitures terrasses ne doivent pas dépasser plus de 30% de la surface totale de toiture.

Les terrasses sur pilotis (sans espace clos ou semi-clos en dessous) qui sont liées à la configuration du terrain, ne comptent pas dans le pourcentage de toiture terrasse.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 1 mètre, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné (constructions annexes).

### **5. Transformation et restauration des constructions anciennes repérées au titre de l'article L151-19 :**

Pour les transformations et restaurations de ces constructions, le demandeur s'attachera à respecter la composition et le rythme des façades existantes. Les nouvelles ouvertures devront être percées de telle sorte qu'elles fassent référence aux différents types d'ouvertures existant dans les bâtiments traditionnels.

Les châssis situés dans le plan de la toiture seront acceptés dans la mesure où ils sont organisés et en cohérence avec les façades anciennes.

Seules les lucarnes de type Jacobine, Capucine et Meunière sont admises (cf. lexique) (cf. lexique).

Afin d'éviter la remise en cause de projets inadaptés, il est conseillé aux porteurs de projet de prendre contact avec l'architecte consultant du CAUE avant et au cours de l'élaboration du projet pour convenir avec lui du cadre architectural le mieux adapté.

### **6. Les Clôtures**

Les clôtures non naturelles sont soumises à déclaration préalable quant à leur aspect et leur implantation. Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,75 m et être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,50 m maximum de hauteur. Les dispositifs à claire-voie doivent présenter 1/3 de « claire-voie<sup>15</sup> », uniformément répartis sur la clôture (cf. lexique).

Les haies végétales si elles sont implantées à moins de 2 m des limites de propriétés devront respecter une hauteur maximum de 2m. Les haies végétales seront réalisées avec des essences locales et variées dont la liste est précisée en annexe au présent règlement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements sportifs lorsque le dépassement de la hauteur des clôtures est justifié par la pratique sportive.

Toutefois en bordure des voies ouvertes à la circulation publique et à proximité des carrefours, la hauteur des clôtures est limitée à 0,75 m en tout point du triangle de visibilité, dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe....).

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage et le bâti environnants. Les murs de clôtures devront être traités dans le même esprit que la façade de la construction principale.

Les portails peuvent être pleins ou à claire-voie.

### **7. Dispositions particulières aux bâtiments existants**

En cas de reconstruction, réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

---

<sup>15</sup> Voir la définition des « dispositifs à claire-voie » dans le lexique en fin de règlement

## **8. Dispositions particulières pour des bâtiments utilisant des techniques relevant de la bioclimatique**

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Toutefois, on pourra aussi refuser des projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site.

### **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENTS**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, en dehors des voies publiques, il est exigé :

#### **Pour les constructions à usage d'habitation :**

Pour les logements nouvellement créés, il est exigé au minimum :

Lorsque la superficie du logement est inférieure à 40 m<sup>2</sup> : 1 place

Lorsque la superficie du logement est comprise entre 40 et 70 m<sup>2</sup> : 2 places

Lorsque la superficie du logement est supérieure à 70 m<sup>2</sup> : 3 places

Une place couverte par logement est exigée pour toute nouvelle construction à partir de 4 logements.

L'aire aménagée entre le portail et la voie décrite à l'article UB3 pourra tenir lieu de place de stationnement.

En cas de lotissement, de permis de construire groupé ou d'immeubles collectifs, il sera en outre exigé 1 place non affectée pour 2 logements, aménagées sur les parties communes.

En cas d'immeuble collectif, les places couvertes ne peuvent pas être cloisonnées.

Les places de stationnement doivent être indépendantes ou autonomes<sup>16</sup>, sauf pour l'habitat individuel et cas particulier de réhabilitation.

**Pour les constructions à usage d'hôtellerie ou de restauration, d'artisanat, de commerces, de bureaux ou de services :** L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de la construction.

En cas d'extension ou de réhabilitation :

- ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et/ou créant de nouvelles unités de logement ou d'activités

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés sur le terrain de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur dudit terrain et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

#### **Caves :**

Pour toute opération d'habitat neuf à partir de 4 logements, une cave par logement doit être réalisée.

### **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces non construits doivent être aménagés en espaces verts entretenus.

---

<sup>16</sup> Voir la définition de « place de stationnement autonome » dans le lexique en fin de règlement

Les espaces verts doivent être plantés d'arbustes et d'arbres de moyenne et haute tige, à choisir dans la palette végétale annexée au présent règlement, à raison de 1 arbre par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction générant de l'emprise au sol. Toute tranche commencée est due.

Au moins 40% du terrain d'assiette d'une opération ne doit pas être imperméabilisé. Les aires de stationnement vertes sont comprises dans les surfaces non imperméabilisées. Les espaces gravillonnés tels que cours d'accès, espaces de stationnement, etc...comptent dans les surfaces imperméabilisées.

Pour toute opération d'aménagement créant plus de quatre logements ou plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 30 % minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts, dont minimum la moitié d'un seul tenant, et à usage collectif. Ces espaces devront être organisés de telle façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans les espaces résiduels et difficiles d'accès. Les espaces verts surmontant des sous-sols doivent présenter une épaisseur d'au moins 0,60 m de terre végétale.

Pour toute opération de plus de 6 logements, il est exigé de créer des aires de jeux pour enfants. Ces aires de jeux correspondent au minimum à 3% de la surface du terrain d'assiette de l'opération ; elles doivent être accessibles au public, clôturées et équipées de plusieurs dispositifs de jeux.

Dans le secteur UBa de la Bathie repéré au titre de l'article L151-19, les espaces libres doivent être préserver.

### **SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet (*base légale supprimée par la loi ALUR*).

#### **ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet

#### **ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUE**

Sans objet