

ZONE UA

ZONE UA 1 : Ce secteur central situé sur le « Haut-Bois » a vocation à constituer le centre-ville de Saint-Jacques-de-la-Lande.

Il comporte :

- des équipements publics : Mairie – Ecole – Equipement Public Intégré – Médiathèque – Collège – Gymnase,
- des équipements commerciaux,
- des logements,
- des bureaux et services,
- de petites activités artisanales compatibles avec la vocation du quartier.

ZONE UA 1b : La zone UA 1b est une zone correspondant à l'îlot n°6 de la Z.A.C. de la Morinais dont la finalité est d'accueillir essentiellement des équipements publics à vocation scolaire, culturelle et artistique. L'îlot peut également recevoir des programmes complémentaires tels que définis en UA1.

ZONES UA 2a et UA 2b : Les secteurs UA 2 des Coteaux du Haut-Bois, des Coteaux de la Maltière, du Petit Haut-Bois et de la Martinière sont des secteurs d'habitation collective, intermédiaire et individuelle, auxquels peuvent être intégrés des équipements d'activités artisanales, commerciales, de bureaux, de services.

ZONE UA 1

SECTION I- Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol

Article UA1.1- Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit

1) Constructions :

- . Les constructions ou installations à usage industriel et d'entreposage, y compris l'aménagement et extension des constructions existantes,
- . Les constructions agricoles y compris l'aménagement et extension des constructions existantes,
- . Les constructions ou installations qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- . Les surélévations des constructions existantes, les fermetures de loggias et balcons

2) Installations classées autres que celles qui répondent au caractère du secteur (garage, station service, aires de stationnement souterraines...).

3) Les terrains de camping.

4) Stationnement des caravanes.

5) Carrières.

6) Défrichements, coupes et abattages d'arbres.

7) Aires de dépôts de véhicules ou de matériel lourd.

8) Les pylônes.

9) Les constructions nouvelles considérées au rapport de présentation et son annexe A du Plan d'Exposition au Bruit (PEB), selon la zone de bruit appliquée, approuvé par arrêté Préfectoral du 13 septembre 2010 et joint en annexe n°13 au présent règlement.

Article UA1.2- Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

Dans l'ensemble du secteur sont admis, sous conditions qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage et sous réserve que ne soient pas compromises les

possibilités urbanistiques, techniques ou financières d'utilisation du site conformes au caractère du secteur et de s'intégrer parfaitement à son aménagement global, bâti et paysager :

1) Constructions :

- . Les constructions d'ouvrages ou équipements d'infrastructure nécessaires aux équipements publics ; elles doivent être intégrées à du bâti existant ou à créer,
- . Les constructions nouvelles, à usage d'habitation ainsi que les établissements d'enseignement, comprises à l'intérieur des secteurs de bruit figurés au plan devront répondre aux normes d'isolation acoustique en vigueur, en application de l'article R 111-4-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, en fonction du classement sonore des infrastructures de transport terrestre (*Annexe n°5*),
- . Les constructions ou installations à usage d'activité artisanale et de services de proximité, à condition qu'elles soient compatibles avec l'environnement de l'habitat et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour remédier aux nuisances qu'elles pourraient apporter,
- . Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme repérés au document graphique, dès lors qu'ils peuvent être conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments.

2) Les installations classées soumises à déclaration préalable ou à autorisation à la double condition :

- . qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la commodité des habitants du secteur tel que droguerie, dépôt d'hydrocarbures liés à des garages ou station services etc...
- . qu'elles mettent en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu d'habitat.

3) Modes particuliers d'utilisation du sol :

. installations et travaux divers en rapport direct avec l'usage du secteur :

- a) les parcs d'attractions et aires de jeux et de sport,
 - b) les aires de stationnement affectées aux usagers du secteur.
- 4) Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne dénaturent pas le site, qu'ils ne détruisent pas les continuités végétales existantes et participent d'un traitement architectural ou paysager.

5) Dans les secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (P.P.R.I.), les constructions, ouvrages ou travaux admis sous réserve du respect des dispositions définies à l'annexe n°9.

6) Les constructions nouvelles et extensions considérées au rapport de présentation et son annexe A du Plan d'Exposition au Bruit (PEB, selon la zone de bruit appliquée, approuvé par arrêté Préfectoral du 13 septembre 2010) et joint en annexe n°13 au présent règlement

SECTION II- Conditions de l'occupation du sol

Article UA1.3- Accès et voirie

1) Accès :

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique et s'intégrer au schéma d'organisation du secteur.

Les rampes d'accès aux garages sont intégrées au bâtiment sans débord sur le domaine public.

2) Voirie :

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies se termineront en impasses, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules légers puissent faire demi-tour.

3) Chemins piétons et cycles :

Les cheminements piétons et cycles devront être intégrés à la constitution de chaque îlot bâti afin d'assurer la perméabilité du quartier à ces modes de déplacements doux.

Article UA1.4- Desserte par les réseaux

1) Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe eau et de caractéristiques suffisantes. La protection incendie nécessitant des débits importants, fera l'objet d'installations privées au cas où le réseau public ne pourrait répondre à la demande.

2) Assainissement :

Dans tous les cas, le règlement d'assainissement s'applique.

Eaux usées :

Le secteur étant desservi par un collecteur municipal, le branchement séparatif ou unitaire, est obligatoire, y compris lorsque le relevage des effluents est nécessaire.

Eaux pluviales :

Toutes les constructions devront être raccordées sur un réseau d'assainissement pluvial.

Les eaux polluées par les hydrocarbures sur les zones de stationnement ou de circulation devront, en outre, faire l'objet de traitement par déshuileur-débourbeur avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

Afin de limiter l'impact des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées sur le milieu naturel, le débit de fuite avant rejet dans le réseau public aérien ou souterrain est limité à 3 litres par seconde et par hectare. Les compensations par tamponnage nécessaires pourront être prévues soit au terrain, soit à l'échelle des opérations de constructions ou à l'échelle globale de l'opération d'aménagement.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou activité professionnelle (quelle qu'elle soit) doit prévoir pour la gestion des déchets du site un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet. Les préconisations techniques à respecter sont portées à connaissance dans la notice technique annexée au PLU « collecte et traitement des déchets ».

Article UA1.5- Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article UA1.6- Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers

Les constructions ou parties de constructions, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons, peuvent s'implanter :

- en limite ou en retrait minimal d'1 mètre des marges de recul portées aux documents graphiques,
- à défaut, à l'alignement ou avec un retrait minimal d'1 mètre des voies existantes ou à créer.

Des retraits ponctuels peuvent être autorisés ou imposés pour raison architecturale

- 1) Les implantations par rapport aux réseaux de transport Gaz se conformeront aux indications graphiques.
- 2) Les rampes d'accès des garages souterrains seront traitées dans les bâtiments.

Les équipements liés aux différents réseaux ne sont pas concernés par les règles de rapports aux voies.

Article UA1.7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou extensions doivent s'implanter en limite séparative du terrain ou avec un recul d'au minimum 1 mètre. Toutefois, lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone, la distance, comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite de zone, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons, doit être égale à la hauteur de la construction à réaliser ($L=H$), avec un minimum de 4 mètres. Pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 0,60 mètre par rapport au terrain naturel, l'implantation est autorisée en limite de zone.

L'implantation des locaux techniques liés aux différents réseaux, des éléments bâtis réalisés sur le domaine public, des parcs de stationnement souterrains et circulations souterraines, n'est pas réglementée.

Article UA1.8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Article non réglementé

Article UA1.9- Emprise au sol

Article non réglementé.

Article UA1.10- Hauteur des constructions

La hauteur maximale est de R+9

Le R sera de 3,50 mètres maximum, sauf pour les commerces ou les équipements publics.

Article UA1.11- Toitures - Aspect extérieur – Clôtures – Locaux techniques

1) Toitures :

Chaque constructeur devra tenir compte des projets voisins afin d'harmoniser son projet en volume et en aspect de matériaux.

La toiture terrasse est préconisée ; elle sera de préférence accessible et traitée comme prolongement du logement. Néanmoins les toitures à pente d'une inclinaison inférieure ou égale à 10% sont autorisées.

Les éléments techniques, ventilations, ascenseurs, sorties et éléments de toute nature, seront masqués aux vues environnantes soit par intégration dans des éléments d'architecture maçonnés, soit par intégration dans les toitures de faible pente visées ci-dessus, soit par un jeu d'acrotères.

2) Matériaux :

Il est recommandé d'utiliser des matériaux naturels (bois, pierre...) ou reconstitués de type béton brut ou architectonique.

Sont interdits les matériaux plastiques, plaques béton de type clôture ou similaires et toute imitations de matériaux tels fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, etc...

3) Clôtures :

Les clôtures en limite de voies publiques et emprises publiques, seront constituées soit :

D'un dispositif, ajouré sur le tiers supérieur de sa hauteur au moins, d'une hauteur maximum de 1.80 m, à l'exclusion de panneaux préfabriqués en bois ou en béton.

D'un dispositif, s'il n'est pas ajouré, d'une hauteur de 1.20 m maximum.

Les clôtures en limite séparative seront constituées soit :

D'un dispositif ajouré d'une hauteur de 1,50 m maximum.

D'un dispositif occultant, d'une hauteur de 1.80 m maximum dont le linéaire cumulé n'excédera pas le tiers du linéaire de l'ensemble des limites séparatives du terrain. Dans tous les cas, l'accompagnement du dispositif de clôture par une végétalisation par des espèces variées est recommandé.

Concernant les îlots 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10, les dispositifs de clôture réalisés par le constructeur seront conservés en l'état ou reconstitués à l'identique en cas d'usure ou détérioration.

4) Couleurs :

Seules sont autorisées les couleurs de matériaux naturels. Des dérogations sont possibles pour des bâtiments à vocation autre que l'habitat.

Les enduits et ravalements s'inscriront dans une gamme de blancs ; des dérogations ponctuelles pourront être envisagées.

5) Locaux et éléments techniques :

Pour l'habitat collectif et intermédiaire, dans le cas de collecte sélective des ordures ménagères en porte à porte, il devra être prévu dans chaque construction, quelle que soit son affectation, des locaux adaptés. Ces locaux devront être intégrés au sein des programmes. Il pourra néanmoins être admis des locaux extérieurs au bâti principal dédiés réalisés dans le cadre d'une composition architecturale de programme ou de l'îlot. La surface au sol de ces locaux devra être carrelée.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs du bâtiment.

Les éléments techniques, ventilations, ascenseurs, sorties et éléments de toute nature, seront masqués aux vues environnantes soit par intégration dans des éléments d'architecture maçonnés, soit par intégration dans les toitures de faible pente visées ci-dessus, soit par un jeu d'acrotères. Cette disposition ne s'applique pas aux dispositifs de captage solaire.

6) Antennes et paraboles :

Les antennes individuelles extérieures de TV et FM, y compris les paraboles, sont interdites sur les façades et devront être intégrées dans la mesure du possible à l'intérieur de la construction.

Lorsqu'elles sont en toiture, elles devront être non visibles de la rue.

Article UA1.12- Stationnement des véhicules

12.1 - Stationnement des voitures automobiles

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme ainsi qu'au titre I du présent règlement.

Les places extérieures réalisées sur le domaine public ne sont pas prises en compte pour la comptabilité des places demandées ci-dessous. Néanmoins, il est rappelé ici que le parking public Jean Marin et celui du collège ont vocation à desservir l'activité commerciale, à permettre le stationnement des visiteurs du quartier, à assurer un stationnement complémentaire pour l'habitat.

1) Pour l'habitat :

- 1 place de stationnement par logement plus une place par tranche complète de 300m² de surface de plancher, comprise soit dans l'emprise du bâtiment, soit dans une superstructure propre intégrée au programme de construction.

Lorsque le site le permet, il est préconisé de privilégier l'éclairage et la ventilation naturelle.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

2) Pour les constructions à usage de bureaux et autres activités de services :

au minimum 1 place par tranche complète de 80 m² de surface de plancher, comprise soit dans l'emprise du bâtiment, soit dans une superstructure propre intégrée au programme de construction. Lorsque le site le permet, il est préconisé de privilégier l'éclairage et la ventilation naturelle.

3) Pour les établissements commerciaux de détails et artisanaux :

- pour les petites surfaces jusqu'à 200 m² de surface de plancher : aucun emplacement n'est demandé.
- pour les surfaces de 200 m² de surface de plancher mais inférieures à 1 000 m² de surface de plancher : au minimum 1 place par tranche complète de 80 m² de surface de plancher,
- pour les ensembles dépassant 1 000 m² de surface de plancher, les places de stationnements seront évaluées en fonction des besoins des activités. Il sera toutefois demandé d'éviter que les grandes surfaces de parkings soient d'un seul tenant, et qu'une partie des places soit en sous-sol,
- les hôtels-restaurants sont assimilés à l'activité commerciale et bénéficient du parc public Jean Marin. Il sera néanmoins demandé une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher pour les réalisations d'hôtels et les activités de restauration.

4) Pour les équipements publics :

Non réglementé

5) Pour les programmes de logements adaptés (résidence communautaire, handicapés, MPA, foyer éducatif...) :

Il n'est pas imposé de places de stationnement. Néanmoins, il est recommandé que le programme intègre le stationnement des personnels de services et des visiteurs à l'exception des résidences communautaires qui doivent réaliser 1 place de stationnement pour 3 logements créés.

Dans le cadre d'un programme mixte, le calcul du nombre de places de stationnement se fera au prorata des surfaces respectives.

12.2 - Locaux spécifiques pour les cycles, cyclomoteurs et motocycles

1) Pour l'habitat :

Les constructions à usage d'habitat devront prévoir des emplacements adaptés au garage des cycles, cyclomoteurs et motocycles à hauteur d'1 m² par logements soit :

- par la réalisation de locaux dédiés groupés,
- par surprofondeur ou surlargeur de boxes ou garages,
- par des celliers ou caves.

50 % des emplacements dédiés aux cycles devront se situer en rez-de-chaussée des programmes.

2) Pour les établissements commerciaux, artisanaux et de services :

Il est exigé 1 emplacement par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée.

3) Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

Article UA1.13- Espaces libres – Plantations – Espaces boisés

1) Plantations :

La composition paysagère devra chercher à prolonger, renforcer et compléter le système bocager existant, suivant un schéma identique afin de créer un maillage continu et homogène favorable au développement écologique de la faune et de la flore.

Les constructions ou implantations ne devront pas détruire la continuité végétale existante.

En bordure d'espace public, les haies devront s'harmoniser avec les espèces végétales prévues au plan de paysage public.

Des alignements ou des continuités végétales pourront être imposées ainsi que les choix des végétaux.

Tout arbre venant à disparaître sera remplacé.

2) Haies de bocage et alignements existants :

Toutes les haies existantes sont à préserver dans leur totalité (arbres, arbustes, herbacées spontanées) avec leur talus et leur fossé, à l'exception de celles situées sur la place centrale et l'îlot attenant (E.P.I.).

Dans le cas de remblais ou déblais, des ouvrages spéciaux devront être prévus en pied de chaque arbre afin de ne pas modifier le niveau du collet, ni d'endommager les racines ni l'écoulement.

3) Haies à constituer :

Des haies seront replantées de façon à assurer la continuité écologique, suivant un schéma identique (espèces, merlons) aux haies existantes.

Les espaces figurés au plan par un quadrillage simple sont des espaces dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer le boisement. La construction peut néanmoins y être autorisée dans la mesure où le projet prend en considération et respecte le boisement existant.

SECTION III- Possibilités d'occupation du sol

Article UA1.14- Possibilités maximales d'occupation du sol

Article non réglementé

ZONE UA 1b

SECTION I- Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol

Article UA1b.1- Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit

1) Constructions :

- . Les constructions ou installations à usage industriel et d'entreposage, y compris l'aménagement et extension des constructions existantes,
- . Les constructions agricoles y compris l'aménagement et extension des constructions existantes,
- . Les constructions ou installations qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- . Extension (en emprise au sol ou en élévation) des constructions existantes, à l'exception de celle visée à l'article 2.

2) Installations classées autres que celles qui répondent au caractère du secteur (garage, station service, aires de stationnement souterraines...).

3) Les terrains de camping.

4) Carrières.

5) Les pylônes.

Article UA1b.2- Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

Dans l'ensemble du secteur sont admis, sous conditions qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage et sous réserve que ne soient pas compromises les possibilités urbanistiques, techniques ou financières d'utilisation du site conformes au caractère du secteur et de s'intégrer parfaitement à son aménagement global, bâti et paysager :

1) Constructions :

- . Les constructions d'ouvrages ou équipements d'infrastructure nécessaires aux équipements publics ; elles doivent être intégrées à du bâti existant ou à créer,
- . Les constructions ou installations à usage d'activité artisanale et de services de proximité, à condition qu'elles soient compatibles avec l'environnement de l'habitat et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour remédier aux nuisances qu'elles pourraient apporter,
- . Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme repérés au document graphique, dès lors qu'ils peuvent être conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments.

2) Modes particuliers d'utilisation du sol :

- . installations et travaux divers en rapport direct avec l'usage du secteur :
 - a) les parcs d'attractions et aires de jeux et de sport,
 - b) les aires de stationnement affectées aux usagers du secteur.

3) Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne dénaturent pas le site, qu'ils ne détruisent pas les continuités végétales existantes et participent d'un traitement architectural ou paysager.

4) Dans les secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (P.P.R.I.), les constructions, ouvrages ou travaux admis sous réserve du respect des dispositions définies à l'annexe n°9.

SECTION II- Conditions de l'occupation du sol

Article UA1b.3- Accès et voirie

1) Accès :

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique et s'intégrer au schéma d'organisation du secteur.

Les rampes d'accès aux garages sont intégrées au bâtiment sans débord sur le domaine public.

2) Voirie :

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies se termineront en impasses, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules légers puissent faire demi-tour.

3) Chemins piétons et cycles :

Les cheminements piétons et cycles devront être intégrés à la constitution de chaque îlot bâti afin d'assurer la perméabilité du quartier à ces modes de déplacements doux.

Article UA1b.4- Desserte par les réseaux

1) Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe eau et de caractéristiques suffisantes. La protection incendie nécessitant des débits importants, fera l'objet d'installations privées au cas où le réseau public ne pourrait répondre à la demande.

2) Assainissement :

Dans tous les cas, le règlement d'assainissement s'applique.

Eaux usées :

Le secteur étant desservi par un collecteur municipal, le branchement séparatif ou unitaire, est obligatoire, y compris lorsque le relevage des effluents est nécessaire.

Eaux pluviales :

Toutes les constructions devront être raccordées sur un réseau d'assainissement pluvial.

Les eaux polluées par les hydrocarbures sur les zones de stationnement ou de circulation devront, en outre, faire l'objet de traitement par déshuileur-débourbeur avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

Afin de limiter l'impact des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées sur le milieu naturel, le débit de fuite avant rejet dans le réseau public aérien ou souterrain est limité à 3 litres par seconde et par hectare. Les compensations par tamponnage nécessaires pourront être prévues soit au terrain, soit à l'échelle des opérations de constructions ou à l'échelle globale de l'opération d'aménagement.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou activité professionnelle (quelle qu'elle soit) doit prévoir pour la gestion des déchets du site un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet. Les préconisations techniques à respecter sont portées à connaissance dans la notice technique annexée au PLU « collecte et traitement des déchets ».

Article UA1b.5- Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article UA1b.6- Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers

Les constructions ou parties de constructions, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons, peuvent s'implanter :

- en limite ou en retrait des marges de recul portées aux documents graphiques,
- à défaut, à l'alignement ou en limite, ou avec un retrait minimal d'1 mètre des voies existantes ou à créer.

Des retraits ponctuels peuvent être autorisés ou imposés pour raison architecturale.

L'implantation des locaux techniques liés aux différents réseaux, des éléments bâtis implantés sur le domaine public, des parcs de stationnement souterrains et circulations souterraines, n'est pas réglementée.

Article UA1b.7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou extensions doivent s'implanter en limite séparative du terrain ou avec un recul d'au minimum 1 mètre.

L'implantation des locaux techniques liés aux différents réseaux, des éléments bâtis réalisés sur le domaine public, des parcs de stationnement souterrains et circulations souterraines, n'est pas réglementée.

Article UA1b.8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Article non réglementé.

Article UA1b.9- Emprise au sol

Article non réglementé.

Article UA1b.10- Hauteur des constructions

Article non réglementé.

Article UA1b.11- Aspect extérieur – Clôtures – Locaux techniques

Article non réglementé.

Article UA1b.12- Stationnement des véhicules

Article non réglementé.

Article UA1b.13- Espaces libres – Plantations – Espaces boisés

Article non réglementé.

SECTION III- Possibilités d'occupation du sol**Article UA1b.14- Possibilités maximales d'occupation du sol**

Article non réglementé

ZONE UA 2**SECTION I- Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol****Article UA2.1- Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit**

1) Constructions :

- . Les constructions ou installations d'activités artisanales, commerciales, industrielles, de bureaux, d'entreposage, y compris l'extension des constructions existantes.
- . Les constructions agricoles y compris l'aménagement et extension des constructions existantes,
- . Les extensions à l'exception de celles prévues à l'article 2.

2) Installations classées soumises à autorisation ou déclaration sauf celles visées à l'article 2.

- 3) Les terrains de camping.
- 4) Stationnement des caravanes.
- 5) Carrières.
- 6) Défrichements, coupes et abattages d'arbres.
- 7) Aires de dépôts de véhicules ou de matériel lourd.
- 8) Les pylônes.
- 9) Les constructions nouvelles considérées au rapport de présentation et son annexe A du Plan d'Exposition au Bruit (PEB), selon la zone de bruit appliquée, approuvé par arrêté Préfectoral du 13 septembre 2010 et joint en annexe n°13 au présent règlement.

Article UA2.2- Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

Dans l'ensemble du secteur sont admis, sous conditions qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage et sous réserve que ne soient pas compromises les possibilités urbanistiques, techniques ou financières d'utilisation du site conformes au caractère du secteur et de s'intégrer parfaitement à son aménagement global, bâti et paysager :

1) Constructions :

- . L'aménagement et la remise en état des constructions existantes à usage d'habitat sous condition d'amélioration du confort sanitaire.
- . Les constructions d'ouvrages ou d'équipements d'infrastructures nécessaires aux équipements publics ; elles doivent être intégrées à du bâti existant ou à créer,
- . Les constructions nouvelles à usage d'habitation comprises à l'intérieur des secteurs affectés par le bruit figurés au plan devront répondre aux normes d'isolation acoustique en vigueur, en application de l'article R 111-4-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, en fonction du classement sonore des infrastructures de transport terrestre (*Annexe n°5*),
- . Au sein du secteur « les Coteaux de la Maltière », pour certains programmes individuels, les extensions et constructions annexes devront respecter les implantations annexées au présent règlement, intitulées extensions types. Pour le programme « Villas Angelina », chaque terrain a le choix entre l'extension A ou B. L'implantation des extensions des constructions concernant des lots libres, à l'origine de la construction, sont régies par les articles 6, 7,10, 11,12 et 13 du présent règlement.

- . Pour les programmes individuels des îlots 12-13,14-15, 16-17, 18, 19, 20-21, 22, et « Martinière – Perceval » et les extensions devront respecter les extensions types tels définis à l'annexe n°18 et prendre l'attache de l'architecte-conseil de la Ville. Ces plans de principe fixent des gabarits d'implantation maximale en terme de prospect, d'emprise, de hauteur. Au sein de ces îlots les extensions respecteront les dispositions de l'article UA2.11.
- 2) Les installations classées soumises à déclaration préalable, à la double condition :
- . qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la commodité des habitants du secteur tel que droguerie, dépôt d'hydrocarbures liés à des garages ou stations services etc...
 - . qu'elles mettent en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu d'habitat.
- 3) Modes particuliers d'utilisation du sol :
- . Installations et travaux :
 - a) les aires de jeux et de sport,
 - b) les aires de stationnement affectées aux usagers du secteur.
- 4) Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne dénaturent pas le site, qu'ils ne détruisent pas les continuités végétales existantes et participent d'un traitement architectural ou paysager.
- 5) Les abris de jardins sont autorisés à raison d'un seul abri par terrain, à toit plat ou monopente, d'une emprise au sol de 8 m², sous condition de respecter les règles édictées aux articles 6,7, 10 et 11.
- 6) Les constructions ou la réalisation d'outillages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques d'exploitation.
- 7) Dans les secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (P.P.R.I.), les constructions, ouvrages ou travaux admis sous réserve du respect des dispositions définies à l'annexe n°9.
- 8) Les constructions nouvelles et extensions considérées au rapport de présentation et son annexe A du Plan d'Exposition au Bruit (PEB, selon la zone de bruit appliquée, approuvé par arrêté Préfectoral du 13 septembre 2010 et joint en annexe n°13 au présent règlement.

SECTION II- Conditions de l'occupation du sol

Article UA2.3- Accès et voirie

1) Accès :

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique et s'intégrer au schéma d'organisation du secteur.

Les rampes d'accès aux garages sont intégrées au bâtiment sans débord du domaine public.

2) Voirie :

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies se termineront en impasses, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules légers puissent faire demi-tour.

Article UA2.4- Desserte par les réseaux

1) Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe eau et de caractéristiques suffisantes. La protection incendie nécessitant des débits importants, fera l'objet d'installations privées au cas où le réseau public ne pourrait répondre à la demande.

2) Assainissement :

Dans tous les cas, le règlement d'assainissement s'applique.

Eaux usées :

Le secteur étant desservi par un collecteur municipal, le branchement séparatif ou unitaire, est obligatoire, y compris lorsque le relevage des effluents est nécessaire.

Eaux pluviales :

Toutes les constructions devront être raccordées sur un réseau d'assainissement pluvial.

Les eaux polluées par les hydrocarbures sur les zones de stationnement ou de circulation devront, en outre, faire l'objet de traitement par déshuileur-débourbeur avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

Afin de limiter l'impact des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées sur le milieu naturel, le débit de fuite avant rejet dans le réseau public aérien ou souterrain est limité à 3 litres par seconde et par hectare. Les compensations par tamponnage nécessaires pourront être prévues soit au terrain, soit à l'échelle des opérations de constructions ou à l'échelle globale de l'opération d'aménagement.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou activité professionnelle (quelle qu'elle soit) doit prévoir pour la gestion des déchets du site un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet. Les préconisations techniques à respecter sont portées à connaissance dans la notice technique annexée au PLU « collecte et traitement des déchets ».

Article UA2.5- Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article UA2.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers

1) Des reculs sont prévus pour assurer une continuité bâtie.

Les alignements imposés, indiqués graphiquement, sont applicables aux constructions nouvelles et aux extensions :

- par rapport à l'axe du boulevard urbain (R.D. 177) : 20 mètres
- par rapport à l'axe de la rue Frédéric Benoist (R.D. 434) : 10 mètres
- par rapport à la limite de l'ouvrage dalot du Blossne : 20 mètres

sauf les implantations des constructions à usage exclusif d'infrastructure liées à la route (souterrain, mobilier, protection, sécurité) ou à des ouvrages d'assainissement.

2) Autres reculs par rapport aux voies et emprises publiques :

En UA2a pour les constructions nouvelles ou les extensions à l'exception des extensions types de l'annexe 18

- La majeure partie de la façade des constructions doit être implantée dans le respect des principes suivants :
 - en respectant un recul qui ne pourra être inférieur à **6 m** et supérieur à **12 m** par rapport à l'alignement excepté dans les cas suivants :
 - lorsque figure une marge de recul ou une implantation obligatoire, dès lors qu'elles figurent au document graphique.
- Une implantation entre **0 et 6 m** peut être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- La construction ou l'extension d'une construction sise sur un terrain d'angle, dans le respect de la définition du présent règlement. La marge de recul ne s'appliquera que sur la voie de référence (accès au terrain) formant l'angle.
 - L'extension d'une construction existante implantée à la date d'approbation du PLU (2 février 2004) dans la marge de recul littérale, sans rompre un alignement ou un ordonnancement existant
 - La réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux
- Un recul supérieur à **12 m** peut être autorisé ou imposé dans les cas décrits ci-après :
 - la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
 - la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux ;
 - la construction de bâtiments annexes.

En UA2b pour les constructions nouvelles ou les extensions à l'exception des extensions types de l'annexe18 :

- La majeure partie de la façade des constructions doit être implantée soit en respectant la marge de recul quand elle existe, soit à l'alignement, soit en retrait d'un mètre minimum.

L'alignement pourra également être tenu soit par les bâtiments, soit par un mur en rapport de proportion avec le bâtiment à construire.

- 3) Les implantations par rapport aux réseaux de transport Gaz se conformeront aux indications graphiques.
- 4) les extensions des constructions soumises à conditions spéciales en article UA2.2 doivent s'implanter dans le respect de l'annexe 18 pour les extensions types

Les équipements liés aux différents réseaux ne sont pas concernés par les règles de rapports aux voies.

Article UA2.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les équipements liés aux différents réseaux ne sont pas concernés par les règles de rapports aux limites séparatives.

- 1) La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée. Si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades doivent en être écartées d'une distance d'un mètre minimum.
- 3) Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :

- lorsque la construction s'adosse sur le terrain voisin à une construction de même importance,
 - lorsque la continuité bâtie avec le terrain voisin est assurée par des éléments architecturaux de volume et d'aspect compatibles (porches, portes, pergolas, etc...) formant une continuité architecturale.
- 4) Les abris de jardins devront être implantés en fond de parcelle, sur une limite séparative. Ils pourront néanmoins être implantés à 1,50 mètres de la limite séparative et/ou du fond de parcelle en cas de haie existante à préserver.
- 5) les extensions des constructions doivent s'implanter dans le respect de l'annexe 18 quand elles sont concernées.

Article UA2.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Article non réglementé

Article UA2.9- Emprise au sol

Article non réglementé.

Article UA2.10- Hauteur des constructions

1) Secteur UA 2a :

Pour les constructions nouvelles, la hauteur maximale de façade ne peut dépasser R+3.

Concernant les extensions, leur hauteur respectera les prescriptions de l'annexe 18 quand elle est spécifiée. En l'absence de norme, la hauteur de la construction existante constituera une hauteur maximum.

2) Secteur UA 2b :

Pour les constructions nouvelles, la hauteur maximale de façade ne peut dépasser R+5.

Concernant les extensions, leur hauteur respectera les prescriptions de l'annexe 18 quand elle est spécifiée. En l'absence de norme, la hauteur de la construction existante constituera une hauteur maximum.

Les bâtiments annexes ne devront pas dépasser 3 mètres au faîtage.
La hauteur des abris de jardins ne peut dépasser 2,60 mètres au faîtage.

Article UA2.11- Toitures - Matériaux – Clôtures

Les clôtures, portails et portillons devront s'harmoniser, dans leurs gabarits, coloris et matériaux avec les constructions avoisinantes.

1) Toitures :

Chaque constructeur devra tenir compte des projets voisins afin d'harmoniser son projet en volume et en aspect de matériaux.

La toiture terrasse est préconisée ; elle sera de préférence accessible et traitée comme prolongement du logement. Néanmoins les toitures à pente d'une inclinaison inférieure ou égale à 10% sont autorisées.

Les éléments techniques, ventilations, ascenseurs, sorties et éléments de toute nature, seront masqués aux vues environnantes soit par intégration dans des éléments d'architecture maçonnés, soit par intégration dans les toitures de faible pente visées ci-dessus, soit par un jeu d'acrotères.

Les toitures des abris de jardins seront réalisées en ardoise ou avec un matériau ayant l'apparence de l'ardoise, en bois identique à la construction ou en zinc. Des capteurs solaires et photovoltaïques peuvent y être intégrés.

Dispositions spécifiques au secteur UA2A :

Les toitures à pentes des constructions individuelles sont autorisées. Dans le cas d'une toiture réalisée en ardoises, elle devra être en ardoise de schiste naturel.

Les ouvertures de type "vélux" devront être encastrées.

2) Soubassement :

Les soubassements ou socles de l'ensemble des immeubles devront être traités d'une façon similaire en matériau apparent type béton brut ou pierre.

3) Matériaux :

Pour les constructions nouvelles, il est recommandé d'utiliser des matériaux naturels (bois, pierre...) ou reconstitués de type béton brut ou architectonique.

Sont interdits les matériaux plastiques, bardages acier et plaques béton de type clôture ou similaires et toute imitations de matériaux tels fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, etc...

Concernant les extensions, les matériaux respecteront les prescriptions de l'annexe 18 quand ils sont spécifiés. En l'absence de norme, les matériaux de la construction existante seront repris.

4) Clôtures

Les clôtures en limite de voies publiques et emprises publiques, seront constituées soit :

D'un dispositif, ajouré sur le tiers supérieur de sa hauteur au moins, d'une hauteur maximum de 1.80 m, à l'exclusion de panneaux préfabriqués en bois ou en béton.

D'un dispositif, s'il n'est pas ajouré, d'une hauteur de 1.20 m maximum.

Les clôtures en limite séparative seront constituées soit :

D'un dispositif ajouré d'une hauteur de 1,50 m maximum.

D'un dispositif occultant, d'une hauteur de 1.80 m maximum dont le linéaire cumulé n'excédera pas le tiers du linéaire de l'ensemble des limites séparatives du terrain.

Dans tous les cas, l'accompagnement du dispositif de clôture par une végétalisation par des espèces variées est recommandé.

Concernant les îlots 11, 12-13, 14-15, 16-17, 18, 19, 20-21,22, les dispositifs de clôture réalisés par le constructeur seront conservés en l'état ou reconstitués à l'identique en cas d'usure ou détérioration.

Sur l'îlot n°14-15:

Les clôtures en limite séparative seront constituées par un dispositif maçonné en matériaux naturels ou béton brut non enduit (2 mètres maximum) ou d'éléments palissés en bois.

Les murs des abris de jardins seront réalisés en bois ou habillés de bois.

5) Couleurs :

Pour les constructions nouvelles, seules sont autorisées les couleurs de matériaux naturels. Des dérogations sont possibles pour des bâtiments à vocation autre que l'habitat. Les enduits et ravalements s'inscriront dans une gamme de blancs ou de gris.

Concernant les extensions, les couleurs respecteront les prescriptions de l'annexe 18. En l'absence de norme, la polychromie de la construction existante sera reprise.

6) Locaux et éléments techniques :

Pour l'habitat collectif et intermédiaire, dans le cas de collecte sélective des ordures ménagères en porte à porte, il devra être prévu dans chaque construction, quelle que soit son affectation, des locaux adaptés. Ces locaux devront être intégrés au sein des programmes. Il pourra néanmoins être admis des locaux extérieurs au bâti principal dédiés réalisés dans le cadre d'une composition architecturale de programme ou de l'îlot. La surface au sol de ces locaux devra être carrelée.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constitutifs du bâtiment.

Les éléments techniques, ventilations, ascenseurs, sorties et éléments de toute nature, seront masqués aux vues environnantes soit par intégration dans des éléments d'architecture maçonnés, soit par intégration dans les toitures de faible pente visées ci-dessus, soit par un jeu d'acrotères. Cette disposition ne s'applique pas aux dispositifs de captage solaire.

7) Antennes et paraboles :

Les antennes individuelles extérieures de TV et FM, y compris les paraboles, sont interdites sur les façades et devront être intégrées dans la mesure du possible à l'intérieur de la construction.

Lorsqu'elles sont en toiture, elles devront être non visibles de la rue.

Article UA2.12- Stationnement des véhicules

12.1 - Stationnement des voitures automobiles

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme ainsi qu'au titre I du présent règlement.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

1) Pour les constructions à usage d'habitations:

-il est exigé 1 place de stationnement par logement plus une place par tranche complète de 300 m² de surface de plancher, comprise soit dans l'emprise du bâtiment, soit dans une superstructure propre intégrée au programme de construction.

Lorsque le site le permet, il est préconisé de privilégier l'éclairage et la ventilation naturelle.

2) Pour le secteur 1 AU (A2b) « Coteaux Ouest » :

Il est exigé 1,5 places de stationnement par logement.

3) Pour les constructions à usage de bureau et autres activités de services (y compris les bâtiments publics) :

au minimum 1 place par 40 m² de surface de plancher, comprise soit dans l'emprise du bâtiment, soit dans une superstructure propre intégrée au programme de

construction. Lorsque le site le permet, il est préconisé de privilégier l'éclairage et la ventilation naturelle.

4) Pour les établissements commerciaux de détail et artisanaux :

- pour les petites surfaces jusqu'à 200 m² de surface de plancher : aucun emplacement n'est demandé.
- pour les surfaces supérieures à 200 m² de surface de plancher mais inférieures à 1 000 m² de surface de plancher : les surfaces de stationnement seront égales à 60 % de la surface de surface de plancher.

5) Pour les équipements publics :

Les places de stationnement devront répondre à l'usage et à la fréquentation en intégrant les places publiques existantes.

6) Pour les programmes de logements adaptés (handicapés, MPA, foyer éducatif...) :

Il n'est pas imposé de places de stationnement. Néanmoins, il est recommandé que le programme intègre le stationnement des personnels de services et des visiteurs.

7) Pour les établissements hôteliers :

Il est exigé 0,8 place en sous sol par chambre.

8) Mutualisation :

Si au sein d'un même programme, la surface de plancher à vocation d'établissement hôtelier est mixée avec de la surface de plancher soit de bureaux soit de restauration, et que la surface de plancher à vocation d'établissement hôtelier créée représente plus de 50% de la surface de plancher totale, la norme de stationnement des surfaces à destination de bureaux et restauration peut être réduite de 50%.

12.2 - Locaux spécifiques pour les cycles, cyclomoteurs et motocycles

1) Pour l'habitat :

Les constructions à usage d'habitat devront prévoir des emplacements adaptés au garage des cycles, cyclomoteurs et motocycles à hauteur d'1 m² par logements soit :

- par la réalisation de locaux dédiés groupés,
- par surprofondeur ou surlargeur de boxes ou garages,
- par des celliers ou caves.

50 % des emplacements dédiés aux cycles devront se situer en rez-de-chaussée des programmes.

2) Pour les établissements commerciaux, artisanaux et de services :

Il est exigé 1 emplacement par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée.

3) Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

Article UA2.13- Espaces libres – Plantations – Espaces boisés

1) Plantations :

La composition paysagère devra chercher à prolonger, renforcer et compléter le système bocager existant, suivant un schéma identique afin de créer un maillage continu et homogène favorable au développement écologique de la faune et de la flore.

Les constructions ou implantations ne devront pas détruire la continuité végétale existante.

En bordure d'espace public, les haies devront s'harmoniser avec les espèces végétales qui y sont prévues.

Des alignements ou des continuités végétales pourront être imposées ainsi que les choix des végétaux.

Tout arbre venant à disparaître sera remplacé.

2) Haies de bocage et alignements existants :

Toutes les haies existantes sont à préserver dans leur totalité (arbres, arbustes, herbacées spontanées) avec leur talus et leur fossé.

Dans le cas de remblais ou déblais, des ouvrages spéciaux devront être prévus en pied de chaque arbre afin de ne pas modifier le niveau du collet, ni d'endommager les racines ni l'écoulement.

3) Haies à constituer :

Des haies seront replantées de façon à assurer la continuité écologique, suivant un schéma identique (espèces, merlons) aux haies existantes.

Les espaces figurés au plan par un quadrillage simple sont des espaces dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer le boisement. La construction peut néanmoins y être autorisée dans la mesure où le projet prend en considération et respecte le boisement existant.

SECTION III- Possibilités d'occupation du sol

Article UA2.14- Possibilités maximales d'occupation du sol

Article non réglementé

