

Regles d'urbanisme - PLU - Zone Ub1

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sans objet.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si le constructeur prend en compte les risques naturels. Tout projet devra ainsi justifier de la prise en compte des risques naturels présents dans la zone, notamment conformément au PPRNP en vigueur.
- Les exhaussement et affouillements des sols à condition qu'ils soient liés à un aménagement ou à une construction non interdite dans la zone, à l'exception de celles nécessaires à la réalisation et au fonctionnement du projet d'infrastructure ferroviaire Lyon-Turin.
- Le secteur Ub1 ne peut être urbanisé que s'il fait l'objet d'une opération d'ensemble et si celle-ci respecte les orientations d'aménagement préconisées, si elles existent.

Article 3 - Accès

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- accès direct aux voies ouvertes au public, portail d'accès des véhicules seront situés avec un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement.

Article 3 - Voiries

- voies nouvelles : caractéristiques adaptées aux usages
- largeur minimale circulaire : 3m pour l'habitat individuel
- voie en impasse : possibilité de faire demi-tour
- voies intégrées au domaine public = caractéristiques définies par la collectivité

Article 4 - Desserte par les réseaux publics

- Eau : raccordée au réseau public
- Assainissement : Eaux résiduaires artisanales ou commerciales, prétraitement particulier si nécessaire
- Eaux usées domestiques : évacuation de type séparatif, raccordées au réseau public
- Eaux pluviales : Les EP devront être recueillies, traitées, stockées puis raccordées au réseau public.
- Traitement : EP Voirie stationnement, équipement de prétraitement peut être exigé.
- Piscine : système d'évacuation raccordé au réseau public.
- Réseaux secs (élec, tel, tv) : Nouveaux réseaux : réalisés en souterrain ou dissimulés
- Réseau aérien existant : remplacé par câble souterrain ou gaine fixées sur les façades intégrées à l'architecture
- Antenne parabolique : le plus discrètement possible, peinte dans la couleur du fond support

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article 6 - Implantation // emprises publiques

- Implantation : respectant les reculs et les alignements portés au plan de zonage, sinon implantation libre avec un min de 5m par rapport à l'alignement
- Piscine : à au moins 3m du domaine public

Article 7 - Implantation // limites séparatives

- D ≥ 3m
- Tolérance de 1m pour carniche et débords de toiture
- Annexes habitations : garage en sous-sol ou intégré au volume principal
- En souterrain, annexes et garages, possibilité d'être en limite de propriété

Article 8 - Implantation // constructions

- Distance minimum entre deux constructions sur une même propriété : D ≥ 3m

Article 9 - Emprise au sol

- Maximum : 60% de la superficie du terrain d'assiette de l'opération

Article 10 - Hauteur des constructions

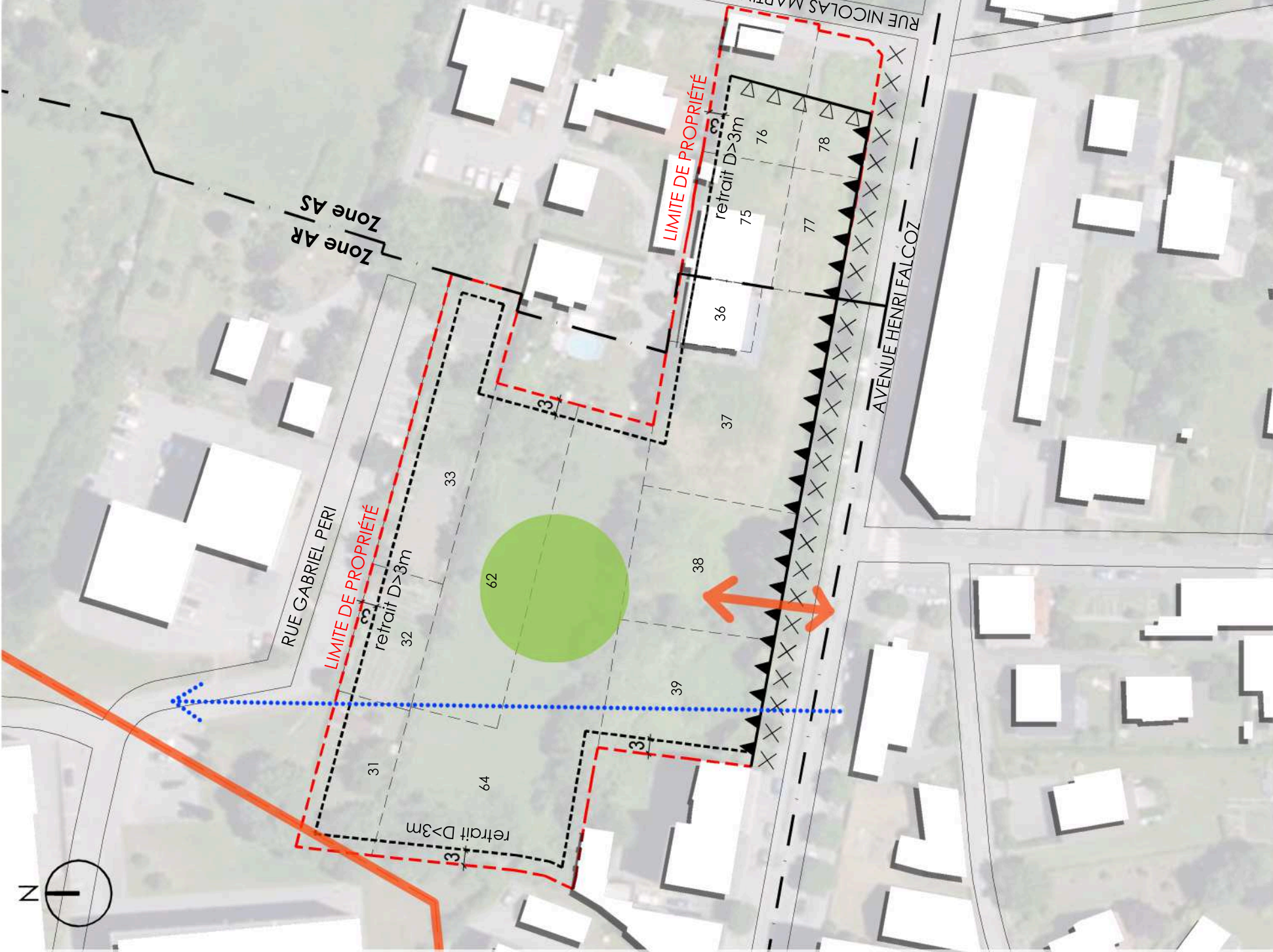
- Maximum : R+5 +combles, ou R+5 en cas de toiture terrasse
- Hauteur maximale des annexes séparées : RDC +combles, ou RDC en cas de toiture terrasse

Article 11 - Aspect extérieur et abords

- Conteneur ordures ménagères : accessible de la voirie publique
- Climatiseurs : Intégrés au corps du bâtiment, non visibles depuis la voie publique.
- Mouvements de terre : réduits au maximum.
- Matériaux et Couleurs : respect de l'environnement et des constructions voisines.

Toitures :

- Constructions nouvelles, mêmes caractéristiques des constructions voisines : pente, matériaux, bandeaux, zinguerie...etc.



- Toiture terrasse : pente entre 60% et 100%.
- Toitures isolées : à deux pans minimum
- Toit à 1 pan : autorisé seulement si accolé à construction plus haute
- Couleur : se rapprocher de l'ardoise naturelle
- Vitrines : respect de la structure des immeubles, s'inscrire dans les ouvertures structurelles
- Architecture contemporaine HQE : non exclus, volumétrie, matériaux et toiture peuvent être différents.
- Clôtures : non obligatoires
- Si prévue :
 - soit panneaux à maille soudées sur mur banché de 0.40m, Hf max = 2m, enduit et colorés comme bâtiments. Clôtures en grillage torsadé interdites.
 - soit halle vive sans limitation de Hf, composées d'essences locales
 - soit combinaison des deux.

Article 12 - Stationnement

- Véhicules :
 - Stationnement : en dehors des voies publiques, parcs de stationnement de surface ou des garages.
 - Superficie : 25m² pour un véhicule, accès compris.
 - Habitations : 1,5 pl / logement
 - Constructions individuelles : 2pl / logement
 - Commerces : 1pl / 10m² de surface de vente
 - Bureaux : 1pl / 30m² SDP
 - Restaurants : 1 pl / 10 m² de salle de restaurant
 - Hôtels : 2pl / 3 chambres, non cumulative en cas d'hôtel-restaurant
 - Résidences et foyers : 1pl / 2 chambres
 - Locaux à usage artisanal : 1pl / 50m² SDP
 - Equipement publics ou privés d'enseignement, culturels, médico-sociaux, sanitaires ou sportifs : en fonction de la nature des établissements, leur situation géographique, leur groupement et les possibilités de fréquentation simultanée.

Deux roues :

- Habitations : un ou plusieurs locaux couverts avec min 1 vélo / logement
- Enseignements : abri couvert
- Commerces ou services : 1 vélo / 50m² SDP

Article 13 - Espaces libres, aires de jeux et plantations

- Espaces vert d'accompagnement = min 10% de la superficie du terrain si >5000 m²
- Aire de stationnement : de 12pl et plus plantée avec 1 arbre / 3 places
- Terrain > 5000m² : une ou plusieurs zone de détente et de loisirs, pris en compte dans les 10% d'espace vert à créer
- Voie en impasse et aire de retournement : paysagée et conçue pour les piétons

Article 14 - COS

Non réglementé.

TABEAU DE SURFACES

Surface parcelle : 10 018m²
 Emprise au sol maximum : 6010.8m² (60%)
 Espaces libres minimum : 1001.8m² (10%)

LEGENDE

- ▲▲ Aligement
- ▽▽ Recul
- Retrait 3m // limite séparative
- Espace Libre Commun
- Cheminement piéton
- Percée visuelle vers le nord
- x x x Accès automobile interait