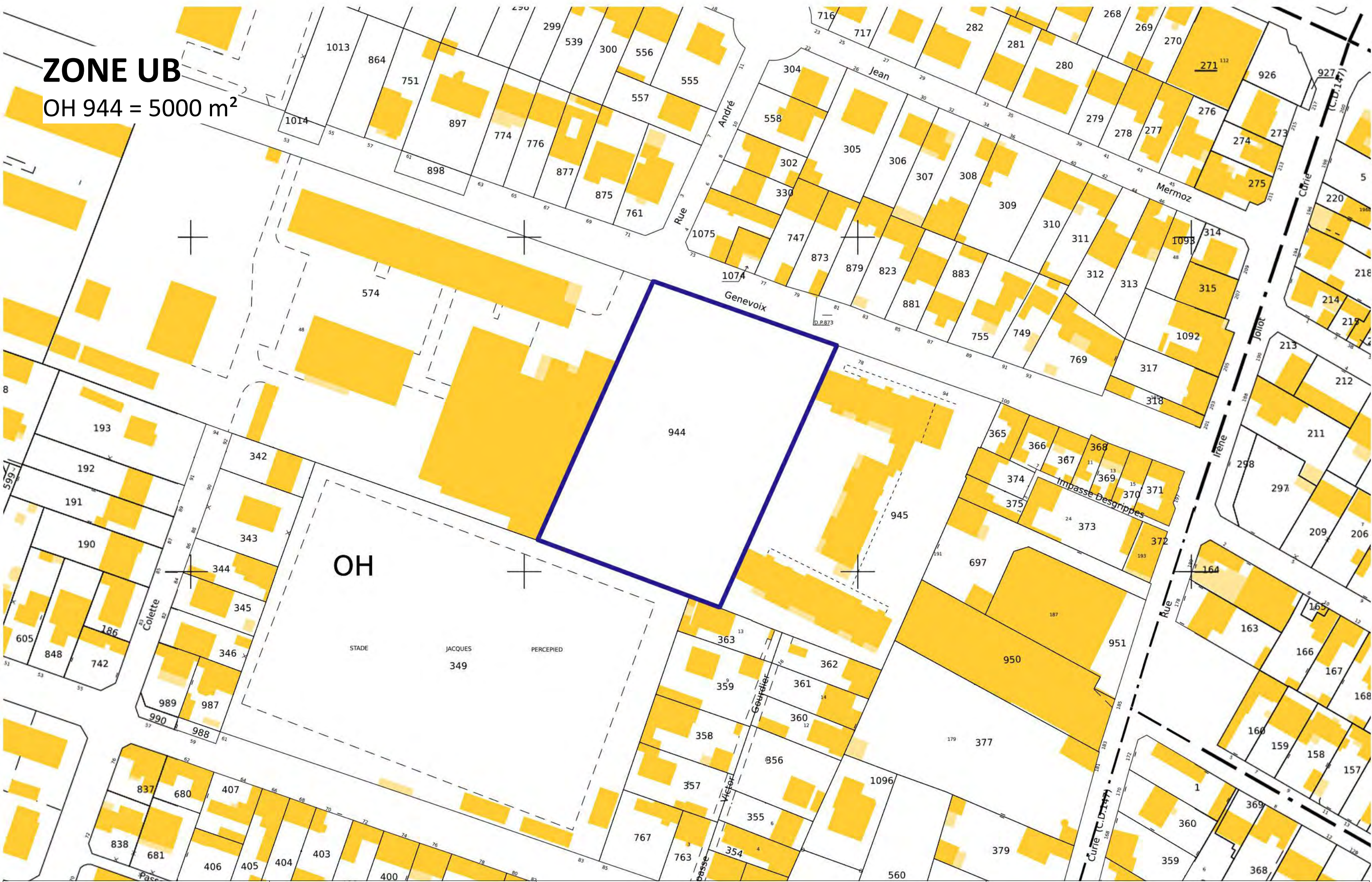
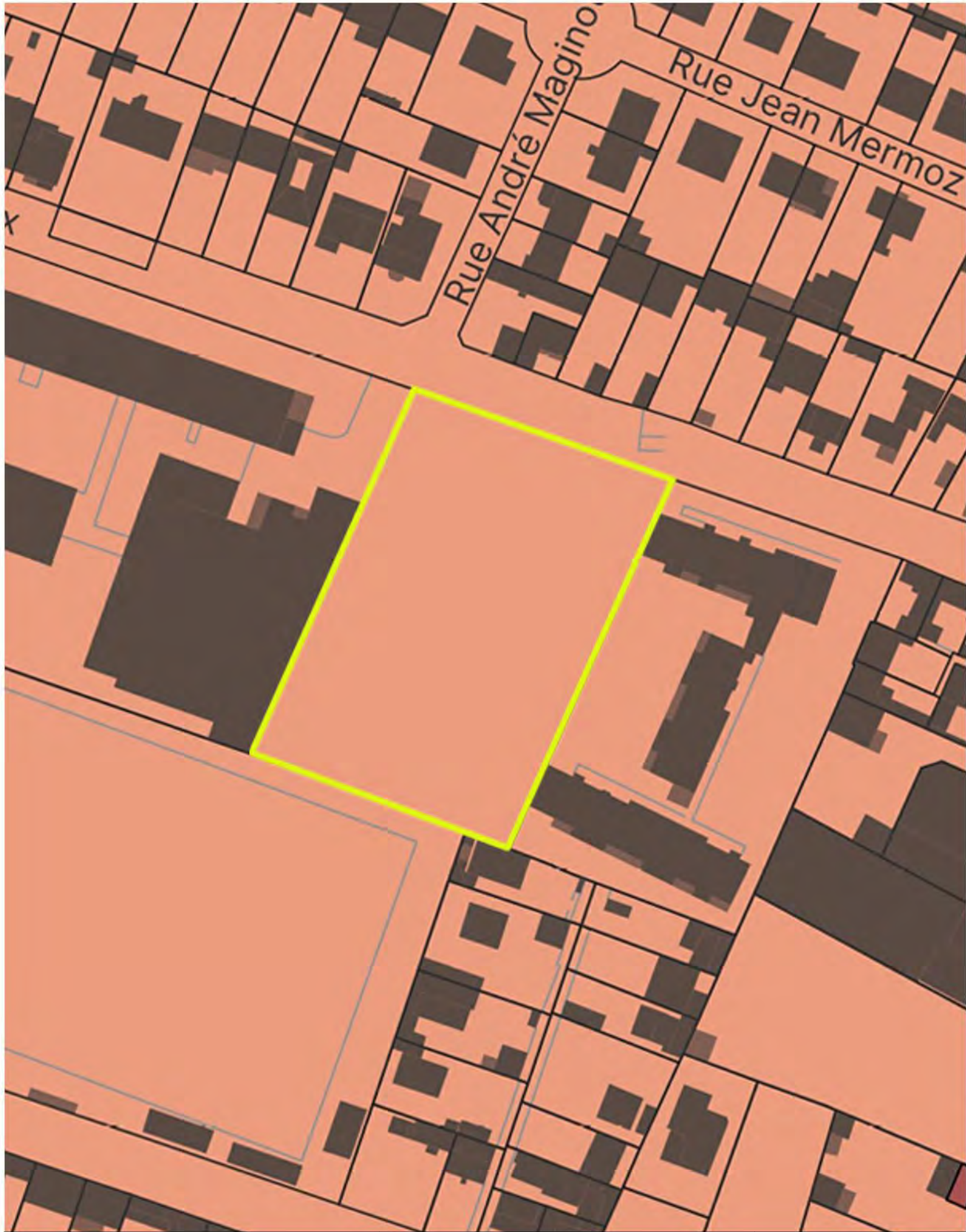


ZONE UB

OH 944 = 5000 m²





ZONE UB // ZONE URBAINE DE FORTE DENSITÉ

- 1/2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL / MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE
+ RAS.
- 3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
+ L’emprise au sol est limitée à 50 % pour les unités foncières $\geq$ à 500 m² (balcons exclus du calcul).
- 3.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
+ Le plan de hauteur indique R+2+C avec une hauteur de façade limitée à 10 mètres & un faîtage à 14 mètres.
+ En limite séparative, la hauteur maximale sera $\leq$ à la hauteur du plan de hauteur - 1 niveau (sauf ci-dessous).
+ Si l’implantation en limite est dans les héberges d’une construction voisine, on ne peut dépasser celle-ci.
- 3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
+ Les constructions seront implantées à l’alignement ou à un recul $\geq$ à 3 mètres.
- 3.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES
+ Les constructions s’implanteront en limite séparative ou à un retrait $\geq$ à 3 mètres.
- 3.5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ
+ RAS.
- 4 ASPECT DES CONSTRUCTIONS
+ La pente des toitures des constructions principales sera $\leq$ à 60 ° (Mansart possible et brisis $\leq$ à 70°).
- 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS
+ La surface d’espace libre de pleine terre doit être $\geq$ à 25 % de l’unité foncière pour les unités $\geq$ à 500 m².
+ Le coefficient de végétalisation est fixé à 0,4 pour les unités foncières $\geq$ à 500 m².
+ Ratios : terre $\geq$ à 30 cm = 0,6 / terre $\leq$ à 30 cm = 0,3 / revêtement perméable = 0,5 / bonus arbres & haies page 96.
- 6 STATIONNEMENT
+ En secteur S3, il est demandé 1,2 place par logement en accession & 1 place par LLS.
+ En contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques & recharge, le nombre de place est réduit de 15 %.
+ Les parcs de stationnement doivent faire l’objet d’un traitement environnemental & paysager qualitatif.
+ Les places commandées sont autorisées dans la limite d’une place directement accessible par logement.
+ Vélos : 1 emplacement pour les studios et T2 & 2 emplacements au-delà.
- 7 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES
+ La création de tout nouvel accès est soumise à l’accord préalable du gestionnaire de la voirie.
- 8 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX
+ Dans le cas de constructions groupées & opérations d’aménagement d’ensemble, une gestion collective des déchets doit être envisagée (point d’apport volontaire, emplacement collectif, etc.).

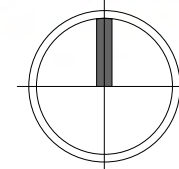


Maîtrise d'ouvrage :		ÉTUDE DE FAISABILITÉ	PHOTOGRAPHIES IN SITU		
			Version : 1	Emetteur : CA	13
			Date : 22/04/2026	Echelle :	



Maitrise
d'ouvrage :

ÉTUDE DE FAISABILITÉ

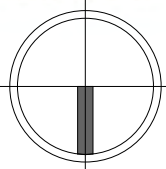


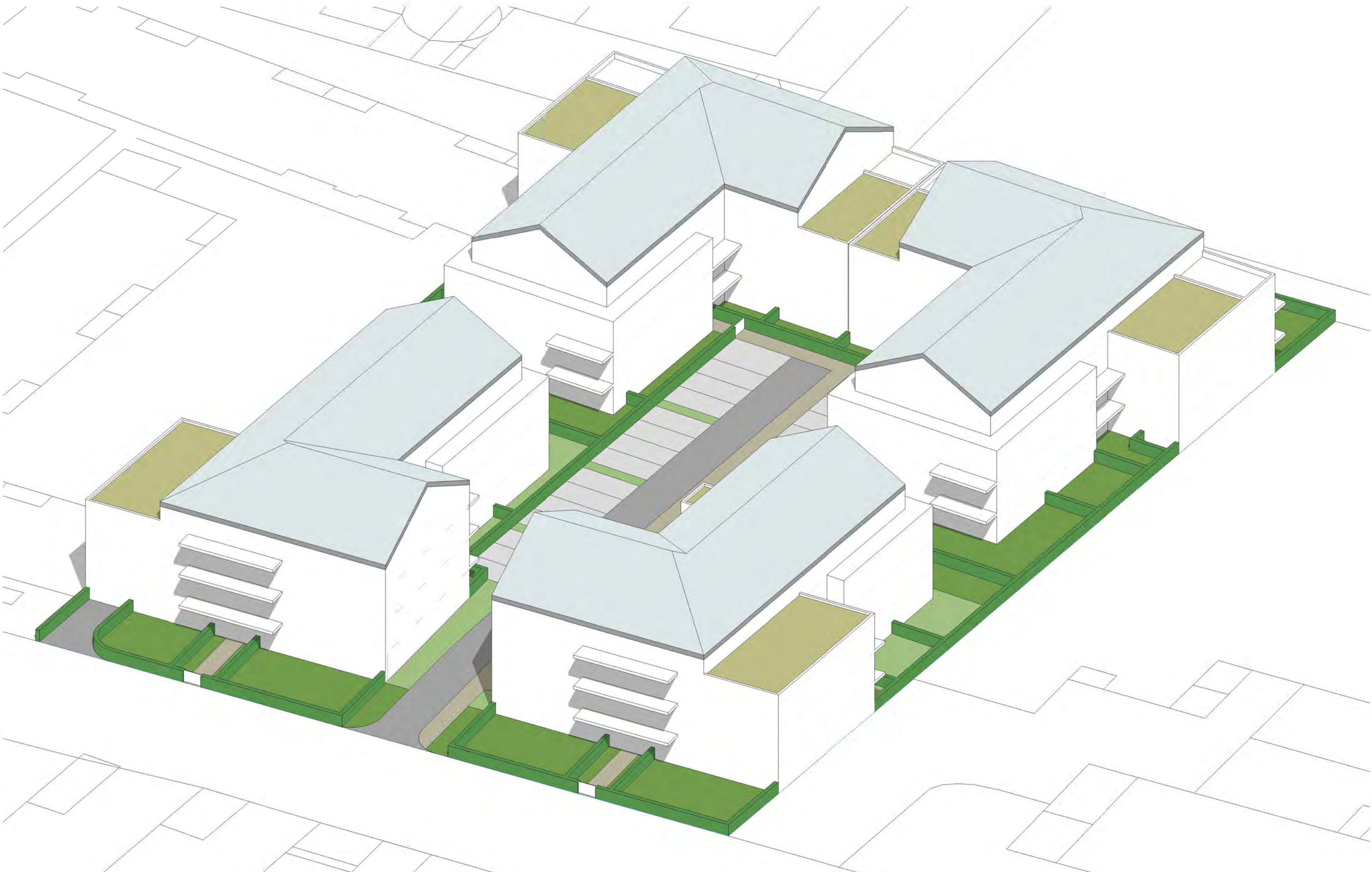
PLAN DE MASSE EN CONTEXTE

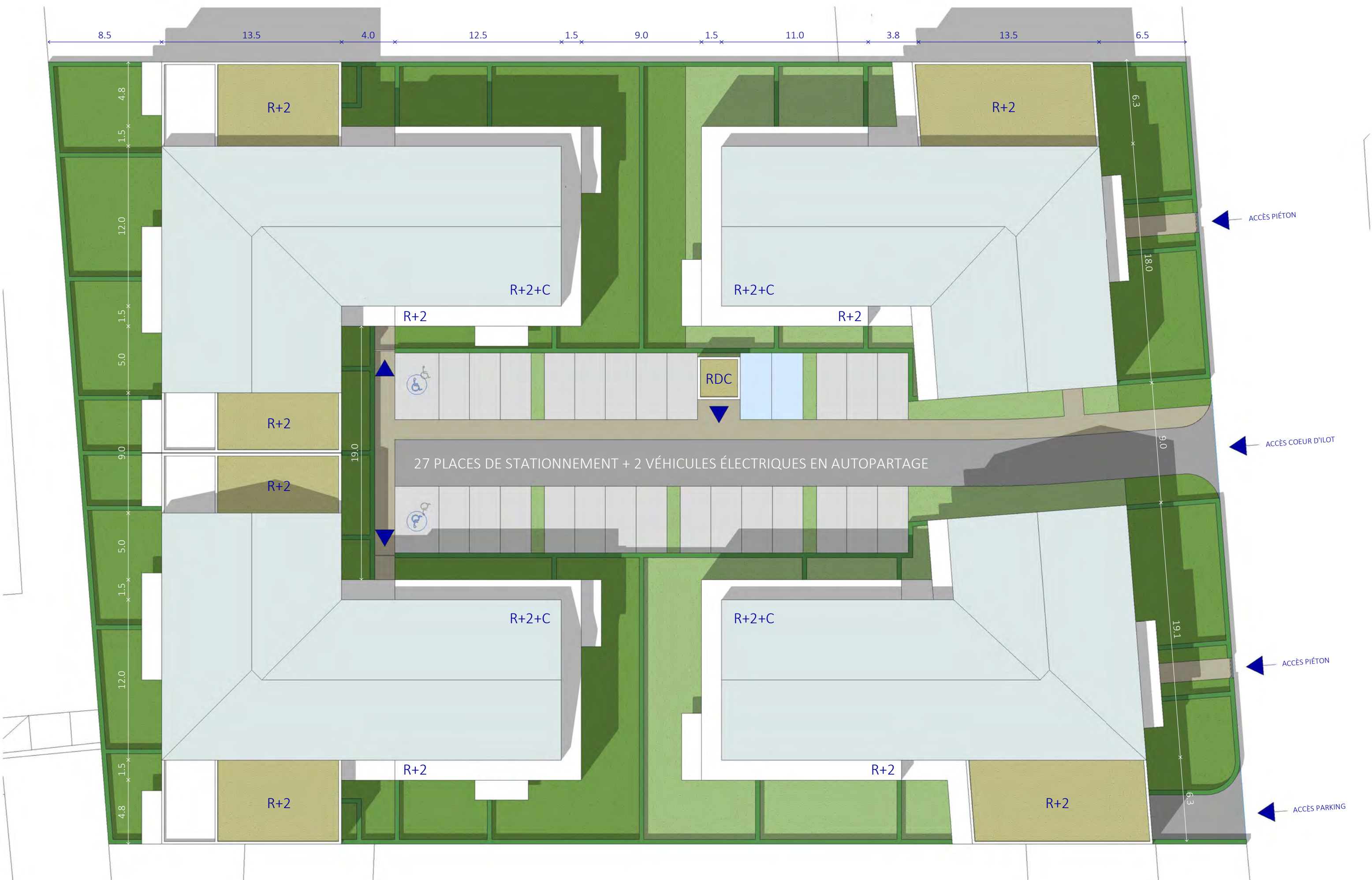
Version :	1	Emetteur :	CA
Date :	22/04/2026	Echelle :	1/500



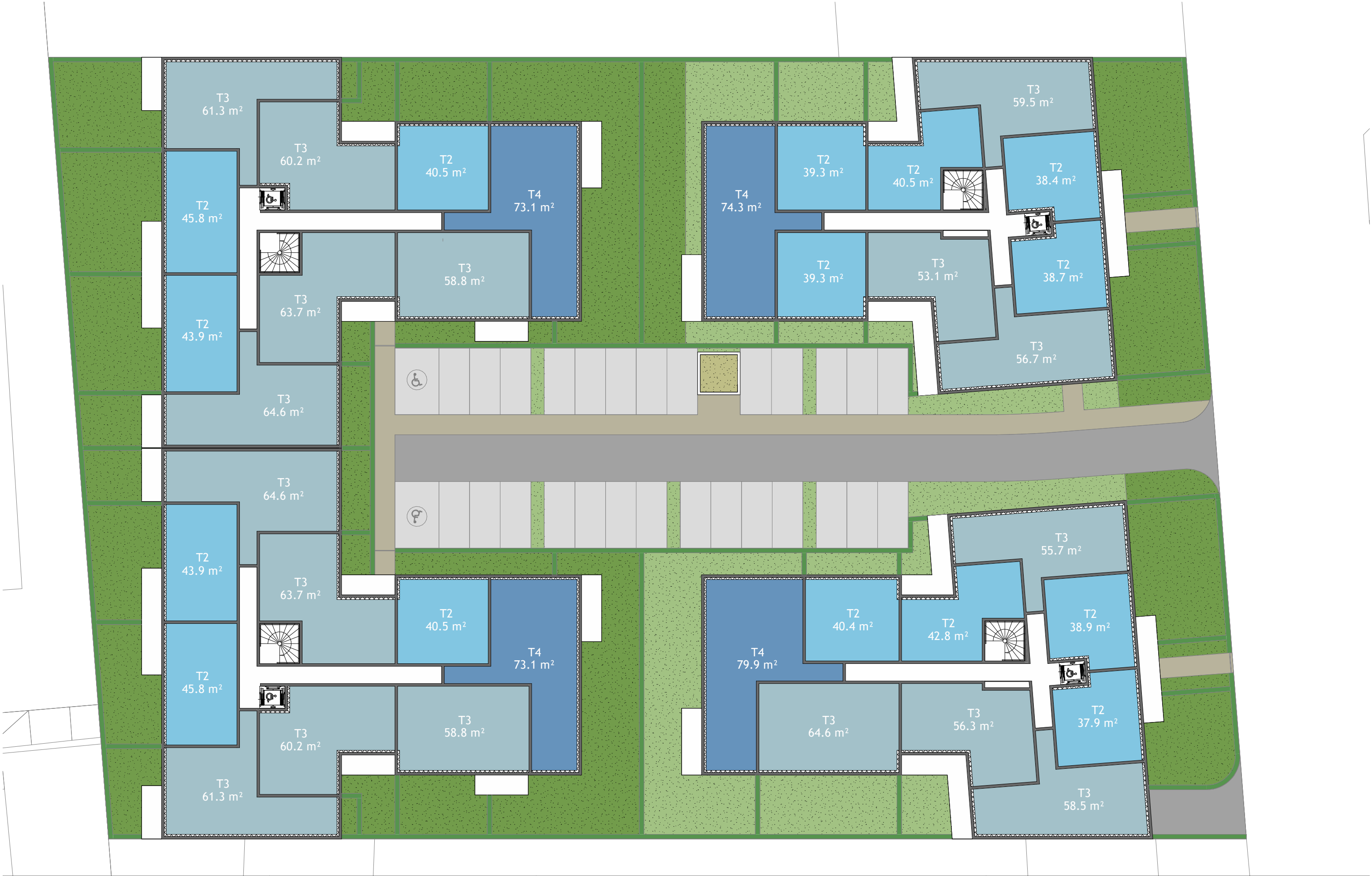
Maîtrise d'ouvrage :		ÉTUDE DE FAISABILITÉ		PERSPECTIVE D'INTENTION		
				Version : 1	Emetteur : CA	16
				Date : 22/04/2026	Echelle :	



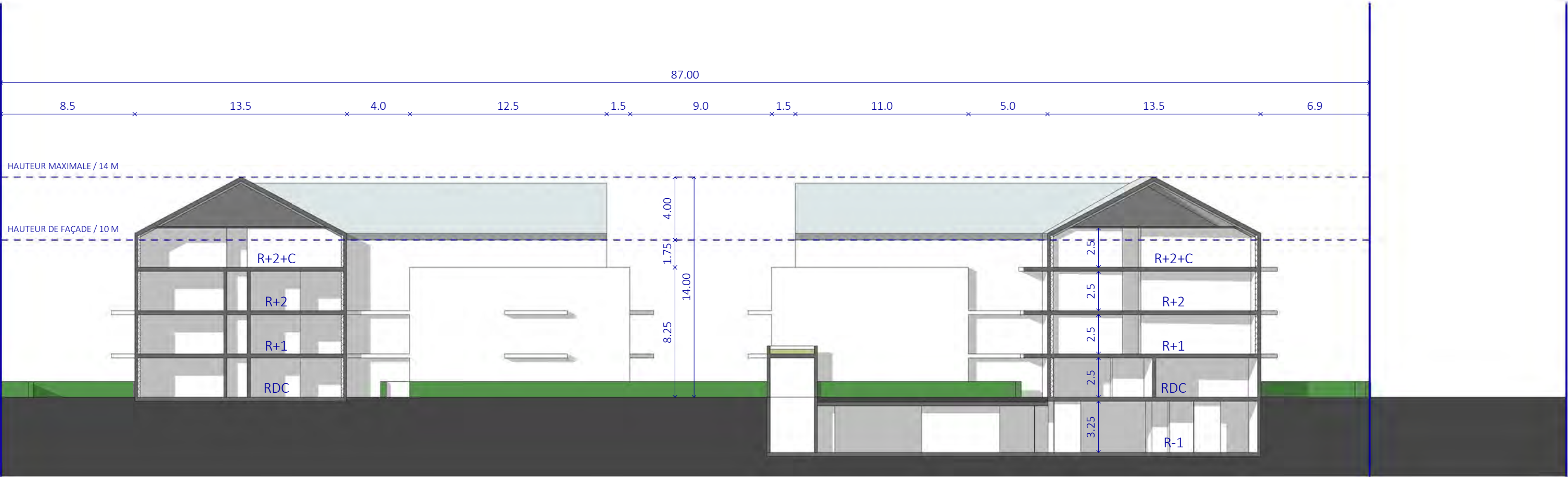












Maîtrise d'ouvrage :		ÉTUDE DE FAISABILITÉ	COUPE LONGITUDINALE		
			Version : 1	Emetteur : CA	25
			Date : 22/04/2026	Echelle : 1/200	

SURFACES DE PARCELLE

1	terrain / PLU	parcelle(s)	cadastre	emprise au sol		surface libre		coefficient de biotope		Surface de pleine-terre	
Règlement	UB	OH 944	5000,0	50,0%	2500 m²	50,0%	2500 m²	40,0%	2000 m²	25,0%	1250 m²
Projet				50,0%	2500 m²	50,0%	2500 m²	40,2%	2011,9 m²	25,0%	1250 m²

SURFACES DE PLANCHER

2	nu intérieure	vide & trémie	≤ 1,80 mètre	surf. taxable	stationnement	locaux tech.	sous total	10%	SDP	% de SDP
R-1	2293,7			2293,7	2191,2	102,5	0,0	0,0	0,0	0,0%
RDC	2349,0	82,0		2267,0	187,5	65,8	2013,7	201,4	1812,3	24,7%
R+1	2327,4	54,0		2273,4			2273,4	227,3	2046,1	27,8%
R+2	2327,4	54,0		2273,4			2273,4	227,3	2046,1	27,8%
R+2+C	1660,0	54,0		1606,0			1606,0	160,6	1445,4	19,7%
GLOBAL	10957,5	244,0	0,0	10713,5 m²	2378,7	168,3	8166,5	816,7	7349,9 m²	

SURFACES COMPLÉMENTAIRES

3	
SHAB totale	6858,2 m²
SHAB moyenne	55,3 m²
Nombre de logements	124
Places automobiles imposées	149
Places automobiles après bonus	126
Surface parking auto en infra	2003,7 m²
Surface parking auto en RDC	662,5 m²
Ratio place / m²	21,1 m²
Places vélos	199
Locaux vélos / RDC	187,5 m²
nombre d'habitants	338
Locaux Tris sélectif	65,8 m²

SURFACES HABITABLES & TYPOLOGIE – ACCESSION (100,0%)

4	T1-28/35 m²	T2-38/45 m²	T3-58/65 m²	T4-78/85 m²	T5-98/105 m²	nombre	SHAB totale
RDC	0	11	15	3	0	29	1600,3
R+1	0	14	17	4	0	35	1938,7
R+2	0	14	17	4	0	35	1938,7
R+2+C	0	10	11	4	0	25	1380,5
GLOBAL	0	49	60	15	0	124	6858,2 m²
%	0,0%	39,5%	48,4%	12,1%	0,0%	100,0%	

+ 1,2 place automobile par logement en accession.

+ Le nombre de place peut être réduit de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques.

+ Vélos : 1 emplacement pour les studios et T2 & 2 emplacements au-delà.

Maîtrise d'ouvrage :		ÉTUDE DE FAISABILITÉ	TABLEAU DE SURFACES		
			Version : 1	Emetteur : CA	27
			Date : 22/04/2026	Echelle :	