

UPMb

Cette zone de plan de masse correspond à un ensemble de terrains situés aux abords du carrefour des Mouilleboeufs.

En tant qu'entrée de Ville cette zone appelle un traitement particulier : reconquête de l'espace public et organisation du bâti.

Le terrain naturel de la zone en pente prononcée est occupé par des immeubles collectifs et de l'habitat individuel.

-I NATURE DE L'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL.

ARTICLE UPMb 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES

1.1. Sont admises :

Les constructions quelle que soit leur destination, sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 2 et des réserves mentionnées ci-dessous.

1.2. Sont autorisées sous conditions spéciales :

1.2.1. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parc de stationnement, etc...
- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

1.2.2. L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition :

- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.
- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

1.2.3. Pour les constructions neuves, les règles applicables en matière d'isolement acoustique des constructions sont définies par l'arrêté préfectoral n°2000-129 du 9 mai

2000 portant classement des infrastructures de transports terrestres et prescrivant l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit, joint en annexe III bis du présent règlement.

ARTICLE UPMb 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

2.1. L'implantation et l'extension de tous bâtiments par les propriétaires de droit privé dans les emplacements réservés en application de l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme sauf exception prévue à l'article L 423.1 du Code de l'Urbanisme pour les constructions à titre précaire.

2.2. L'implantation et l'extension des installations classées suivantes :

- celles soumises à autorisation, à l'exception : des systèmes de régulation thermique d'immeubles, des dépôts d'hydrocarbure, des garages et des parcs de stationnement.
- celles soumises à déclaration sauf exceptions prévues à l'article 1.

2.3. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles et de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération.

2.4. Les exploitations de carrières, les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.

-II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UPMb 3 - ACCES VOIRIE

3.1. Pour être constructible, une unité foncière doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cette voie d'accès ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

NOTA : L'accessibilité se fait :

- soit directement,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et matérialisé physiquement, sur fond voisin.

3.2. En cas de voies d'accès réservées exclusivement aux véhicules de sécurité, les normes applicables sont fixées par les services de sécurité.

3.3. Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie publique sont limitées à un accès par tranche de 20 mètres de façade par unité foncière.

Toutefois, pour les voies départementales, les possibilités d'accès carrossable à la voie publique sont limitées à un accès par tranche de 30 mètres de façade par unité foncière, sous réserve de l'appréciation par le Département des conditions spécifiques.

3.4. Les places de stationnement réalisées au-delà de la marge de reculement ou de l'alignement d'une voie publique devront être desservies à partir de l'intérieur de la propriété et non par accès direct sur la voie.

ARTICLE UPMb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. EAU

Le branchement sur le réseau d'eau existant au droit de l'unité foncière est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Une participation sera prescrite pour la réalisation des équipements de création ou d'extension du réseau de distribution d'eau rendus nécessaires pour la réalisation de l'opération, conformément aux dispositions réglementaires prévues par le Code de l'Urbanisme et l'art. 6 du règlement des eaux applicable sur le territoire de la commune.

4.2. ASSAINISSEMENT

A l'intérieur d'une même propriété les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

En cas d'absence de réseau, les dispositions de l'arrêté du 3 mars 1982 et les instructions subséquentes du Conseil Supérieur d'Hygiène Publique de France sont appliquées.

4.2.1. EAUX USEES

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ces caractéristiques.

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

Les eaux industrielles sont soumises au régime de l'instruction et circulaires relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

L'évacuation des eaux résiduaires provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié.

4.2.2. EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public.

Sous réserve de sa faisabilité technique, l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain, notamment dans les parties d'espaces verts, doit être privilégiée. Il est recommandé de procéder à l'installation de citernes ou de tout autre dispositif permettant d'atteindre cet objectif.

Cependant, en l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et à l'unité foncière.

RAPPEL : Tout raccordement aux réseaux publics doit être exécuté suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation, pris à la suite d'une demande spéciale en Mairie, présentée par les propriétaires des immeubles intéressés*.

4.3. ELECTRICITE - TELEPHONE -CABLE

A l'intérieur d'une même propriété les réseaux électriques, téléphoniques et câblés doivent être enterrés.

Toutes les armoires GDF-EDF, téléphone, câble, nécessaires à la construction devront être implantées à l'intérieur de la parcelle.

ARTICLE UPMb 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les unités foncières sont constructibles si leur surface est supérieure à :

- UPMb A, E, D = 600 m²
- UPMb B, C = 1000 m²

ARTICLE UPMb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent s'inscrire dans les zones d'implantation définies au plan de masse. Les implantations par rapport aux voies sont de deux types :

a) Les implantations dues à l'emprise de la voirie : les constructions dans ce cas doivent s'inscrire dans l'emprise définie soit à l'alignement soit en retrait des voies publiques.

* Modifié par la délibération du 15/12/2009

b) Les implantations obligatoires des façades sur la rue : les constructions doivent s'inscrire obligatoirement dans l'emprise définie sur le carrefour afin de former une place en arc de cercle, ou sur les voies tel que défini au plan de masse.

6.2. Les saillies sur alignement et reculement sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 0,80 mètres et qu'elles soient situées à 3,50 mètres du sol.

Concernant les saillies sur voirie départementale, les règles applicables sont définies au titre I du Règlement de la Voirie Départementale du 15 décembre 1994.

NOTA : Dans le cas de la mise en place d'une isolation par l'extérieur, une tolérance de 0,5 m est autorisée, dans le respect des limites de propriété*.

ARTICLE UPMb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions devront s'inscrire dans les emprises indiquées au plan de masse en respectant les formes urbaines définies.

- Sur les limites :
- Ou en retrait : dans ce cas, les règles suivantes s'appliquent (7.2)

7.2. Façades ou éléments de façade comportant des baies principales :

7.2.1. Lorsqu'ils sont parallèles à la limite séparative :

- La distance comptée horizontalement de tout point de la façade ou d'un élément de façade à la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur de chacun de ces éléments, avec un minimum de 8 mètres.

7.2.2. Lorsqu'ils ne sont pas parallèles à la limite séparative :

Les deux règles suivantes se substituent à la précédente et s'appliquent simultanément :

- la distance horizontale à la limite séparative mesurée normalement au milieu de la façade doit être au moins égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 8 mètres.
- la distance horizontale à la limite séparative mesurée normalement en tout point de la façade doit être au moins égale aux $\frac{3}{4}$ de la hauteur de cette façade, avec un minimum de 6 mètres.

7.3. Façades ou éléments de façade comportant des baies secondaires ou ne comportant pas de baies :

7.3.1. Lorsqu'ils sont parallèles à la limite séparative :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un élément de façade à une limite séparative, doit être au moins égale à 3 mètres.

* Modifié par la délibération du 15/12/2009

7.3.2. Lorsqu'ils ne sont pas parallèles aux limites séparatives :

- Dito 7.3.1.

NOTA : Saillies sur emprises définies au plan : Les façades donnant sur l'intérieur des îlots pourront avoir des saillies à condition qu'elles ne dépassent pas 1,20 mètre et qu'elles soient situées à 3 mètres au moins du sol.

NOTA : Une tolérance de 0,5 m est admise pour la mise en œuvre de l'isolation extérieure des constructions, dans le respect des limites de propriété*.

ARTICLE UPMb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. La construction de plusieurs bâtiments sur une même parcelle est autorisée à condition qu'ils soient implantés dans les emprises définies au plan.

Ces bâtiments peuvent être contigus ou non.

8.2. Au cas où les bâtiments ne seraient pas contigus, ils devront s'implanter de sorte à ce que, en tout point de la façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et le séparant d'une façade d'un autre bâtiment soit au moins égale à :

- la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 8 mètres si la façade la plus basse comporte des baies principales.
- la hauteur de la façade la plus basse avec un minimum de 8 mètres si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte.
- au minimum la hauteur de la façade la plus basse et de la moitié de la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 4 mètres si les deux façades ne comportent pas de baies principales.

8.3. La plus courte distance entre les bâtiments (y compris les annexes), doit être supérieure ou égale à 4 mètres.

NOTA : Une tolérance de 0,5 m est admise pour la mise en œuvre de l'isolation extérieure des constructions*.

ARTICLE UPMb 9 - EMPRISE AU SOL

Les bâtiments projetés doivent s'inscrire dans les secteurs définis au plan de masse de la zone en respectant les formes urbaines définies.

L'emprise au sol des bâtiments (sous-sol et bâtiments annexes compris) ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière.

* Modifié par la délibération du 15/12/2009

* Modifié par la délibération du 15/12/2009

En cas d'extension ou de modification d'un bâtiment existant, celle-ci devra se faire dans le prolongement des murs existants et s'inscrire dans les héberges existants, sans dépasser 40 % de la surface du terrain.

NOTA : Nonobstant les règles définies dans le présent article, les bâtiments pourront être isolés par l'extérieur dans la limite d'une épaisseur supplémentaire de 0,5 m et dans le respect des limites de propriété*.

ARTICLE UPMb 10 - HAUTEUR MAXIMUM

10.1. - UPMb A, UPMb B, UPMb E :

Les constructions projetées dans ces secteurs de la zone de plan de masse ne pourront excéder une hauteur maximum de 95 NGF.

Dans tous les cas, seront autorisées les constructions à R + 1 (7 mètres à l'acrotère).

10.2. - UPMb C, UPMb D :

Sur une bande de 15 mètres de large à compter de la limite d'implantation des bâtiments imposée au plan de masse, et donnant directement sur le carrefour des Mouilleboeufs, les constructions sont limitées à R + 2 (10 mètres à l'acrotère) .

Au delà de la bande de 15 mètres précédemment définie, les constructions sont limitées à R + 1 (7 mètres à l'acrotère).

Afin de faciliter la réalisation du projet architectural, certains éléments comme la machinerie des ascenseurs et les souches de cheminées pourront être prévus hors gabarit, à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis les rues voisines, que leur hauteur ne dépasse pas de 3 mètres et qu'ils soient implantés en retrait de façades d'une distance au moins égale à leur hauteur.

Les constructions possédant des combles y accueilleront la machinerie d'ascenseur et tout élément technique nécessaire au fonctionnement du bâtiment.

ARTICLE UPMb 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Les bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne devront pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

L'architecture des constructions devra assurer leur insertion dans l'environnement urbain.

Tout projet devra tenir compte du Cahier de Recommandations Architecturales joint en annexe.

11.1. Constructions existantes :

11.1.1. Traitement de la façade = le caractère d'origine de la façade devra être préservé.

* Modifié par la délibération du 15/12/2009

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit, tel que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

11.1.2. Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, persiennes) devront dans la mesure du possible être conservés et restaurés. Leur reconstitution pourra être exigée.

11.1.3. Toitures

Seules sont autorisées les toitures terrasses.

Sont interdites les couvertures apparentes en amiante ciment, ou en papier goudronné.

Les couvertures des constructions annexes visibles de la rue doivent être en harmonie avec la construction principale.

11.1.4. Clôtures

Les clôtures sur les voies publiques adjacentes existantes ou projetées ne doivent pas comporter de parties pleines à une hauteur supérieure à 1,20 mètre.

La hauteur totale du mur plein et de la grille ne pourra être supérieure à 2 mètres sauf pour les piliers de portail d'entrée où il sera admis une hauteur de 2,20 mètres.

La hauteur des clôtures sur les limites séparatives ne peut excéder 2,60 mètres.

11.2 Constructions neuves :

Les dispositions précitées à l'article 11.1. s'appliquent aux constructions neuves.

Les ventilations des sous-sols devront s'harmoniser avec le reste de la construction tant pour ce qui est de leur situation et de leur volume que les matériaux dont elles sont constituées.

Les pignons devront être traités en harmonie avec la façade tant au point de vue des matériaux que des modénatures ou percements éventuels.

11.3. Façades commerciales :

Les façades commerciales devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné,

- les devantures devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné,
- les percements de vitrines ne peuvent dépasser les limites des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité.

ARTICLE UPMb 12 - STATIONNEMENT

12.1. Lors de toute opération de construction neuve, il doit être matérialisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après :

12.1.2. Dimensions des places :

- longueur utile : 5.00 mètres
- largeur utile : 2.50 mètres
- dégagement utile : 6.00 mètres.

Accès et rampes :

- sens unique : 3.00 mètres
- double sens desservant jusqu'à 30 véhicules : 3.50 mètres
- double sens desservant plus de 30 véhicules : 6.00 mètres.

EXCEPTION :

Les normes minimales concernant les dégagements et les rampes d'accès ne sont pas applicables pour les installations de stationnement équipées d'ascenseurs à voitures.

NOTA :

Une rampe avec feux alternés est considérée comme sens unique si elle dessert moins de 50 véhicules.

Une rampe ne doit pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir, sa pente ne doit pas excéder 5 % dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, et 15 % au-delà.

Son rayon de courbure intérieur ne doit pas être inférieur à 5 mètres.

Son rayon extérieur doit être égal au rayon intérieur, augmenté d'une largeur de 3 mètres pour une rampe à sens unique ou de 6 mètres pour une rampe à double sens.

12.1.3. Surface de stationnement

Logements :

Véhicules motorisés : 50 % de la SHON avec un minimum de 1 place/logement
Cycles 1 place/logement

Habitat communautaire :

- foyer de personnes âgées : 1 place/7 lits
- foyer des travailleurs : 1 place/2 lits
- foyer d'étudiants : 1 place/3 lits

Hébergement commercial :

Hôtels	60% de la S.H.O.N.
commerces inférieurs à 2000 m ² :	60% de la S.H.O.N. minimum 2 places
commerces supérieurs à 2000 m ² :	100% de la S.H.O.N.+ 100m ²
livraisons	
marchés :	70% de la S.H.O.N.
bureaux :	60% de la S.H.O.N.
activités industrielles :	20% de la S.H.O.N.
ateliers – dépôts :	10% de la S.H.O.N.
équipements hospitaliers :	60% de la S.H.O.N.
restaurants :	60% de la S.H.O.N.
salles de spectacles :	1 place/10 personnes
salles de réunions :	1 place/10 personnes

- soit à réaliser ces aires sur un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 300 mètres du premier.
- soit à acquérir les pièces manquantes dans un parc privé situé dans un rayon de 300 mètres du premier.
- soit à solliciter l'application du 3ème alinéa de l'article L 421.3. du Code de l'Urbanisme (concession à long terme dans un parc public de stationnement ou participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement).

NOTA : (4)

Au moins 5% des places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs doivent être accessibles aux personnes handicapées.

ARTICLE UPMb 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

En fonction des emprises utilisées les espaces restant disponibles devront être traités en espaces verts avec un minimum d'un arbre à grand développement par 200 m² de terrain.

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes. Une notice détaillant la nature du traitement envisagé des espaces non bâtis accompagnera un plan des espaces verts.

Les décisions intervenant sur des demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol dans les espaces boisés classés sont prises après avis des Directeurs Départementaux de l'Agriculture et de l'Equipement conformément à l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

-III POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UPMb 14 - C.O.S.

Les surfaces hors œuvre nettes (S.H.O.N.) résultent de l'application des règles définies précédemment.

ARTICLE UPMb 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Néant