

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA pm

Dans la zone UA pm, sont applicables les articles UA pm 1 à UA pm 15. En outre, sont également applicables les dispositions générales présentées au titre 1.

Cette zone fait partie du centre ville. Elle est destinée à accueillir les constructions à usage d'habitat mais aussi les fonctions qui participent à l'animation et au fonctionnement d'un centre : commerces, services, artisanat, équipements.

Cette zone a fait l'objet d'une étude d'urbanisme spécifique qui permet la réalisation d'espaces publics à vocation piétonne et de parking. Afin de permettre une évolution cohérente et traduisant les conclusions de l'étude d'urbanisme le présent règlement est complété par un secteur à plan masse qui fait l'objet d'un document graphique spécifique.

Les abords de l'avenue Marcelin Berthelot font partie de la ZPPAUP. Cette servitude figure en annexe du dossier.

Cette zone comprend des secteurs soumis à des nuisances sonores du fait de la présence d'une ou plusieurs voies bruyantes.

A l'intérieur de ces secteurs, délimités sur le document graphique, les constructions à usage d'habitation seront soumises à des conditions d'isolation contre le bruit.

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

ARTICLE UA pm 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SANS CONDITION

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- Les constructions à usage de bureaux et de services,
- Les constructions à usage de commerces, hôtellerie, restauration
- Les constructions à usage d'activités artisanales
- Les constructions à usage d'équipements collectifs,
- Les constructions d'équipements d'infrastructures liés à la voirie et aux réseaux divers (postes de transformation EDF, pylônes, postes de détente de gaz, réservoirs d'eau potable, stations de relevage, bassin de rétention, station d'épuration...). - Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement ne s'appliquent pas à ces constructions.

2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- L'aménagement des installations classées déclarées avant la date d'application du présent règlement, si les travaux prévus sont de nature à en réduire les nuisances.
- Les installations classées déclarées nouvelles à condition :
 - Que dans des conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage.
 - Qu'elles ne risquent pas en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
 - Qu'elles ne génèrent pas la définition de périmètre de protection contre les risques technologiques.
- Est autorisée la reconstruction après sinistre des bâtiments existants, selon le volume et les modalités d'implantation du bâtiment tel qu'il était précédemment au sinistre tel que défini dans le Code des Assurances. Dans ce cas, il ne sera pas tenu compte des règles prévues aux différents articles du présent chapitre.

ARTICLE UA pm 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation du sol qui ne sont pas visés à l'article UA pm 1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA pm 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les notions d'accès et de voie sont définies au titre 1 du présent règlement.

1 - Les accès : la largeur minimale de l'accès est fixée à 3,5 mètres.

Toutefois la largeur minimale de l'accès pourra être inférieure à 3.5 mètres dans le cas d'un aménagement ou d'une extension n'excédant pas 20 m² de SHOB d'une construction existante et sous réserve du paragraphe susvisé.

1.1 - Règles relatives à la présence d'accès suffisants pour desservir la parcelle faisant l'objet de la construction projetée.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil. Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de SHON projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

1.2 - Règles relatives à la création de nouveaux accès sur les voies

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En cas de création de parking en rive le long des voies publiques, l'accès direct des places sur la voie publique est interdit, le parking doit être conçu de manière à ce que l'ensemble des places soit desservi avec un seul accès ou un nombre d'accès limité.

2 - Les voies nouvelles : les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale de 5 m.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire un demi-tour.

3 - Règle applicable aux équipements collectifs d'infrastructure : ils ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus.

ARTICLE UA pm 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Alimentation en eau potable : le branchement sur les réseaux d'eau potable publics est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2 - Assainissement : le règlement d'assainissement du SIARV est applicable. Il figure en annexe du présent règlement.

- Eaux usées : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet au réseau.

- Eaux pluviales : Les eaux pluviales doivent être :

. soit infiltrées ou épandues à l'intérieur de chaque parcelle, le ruissellement excédentaire se faisant naturellement dans le respect de l'article 640 du Code Civil.

. soit rejetées dans le réseau collectif s'il existe ou dans le caniveau.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La mise en place de techniques alternatives, privilégiant le stockage et l'infiltration, sera préférée à une solution de collecte qui amplifie les phénomènes de débordement. Les normes de rejet à imposer aux aménageurs et constructeurs doivent être précisées pour être opposables.

3 - Réseaux divers :

Les réseaux électrique, téléphonique et de distribution seront aménagés en souterrain.

4 - Stockage des déchets ménagers : lors de la création de nouveaux pavillons, immeubles collectifs d'habitation, de bureaux, de commerces, services... ainsi que la création de logements réalisés dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, ou lors de la réalisation de travaux d'aménagement ou d'extension dans les constructions existantes ou d'un ré-aménagement intérieur de ces éléments devra être prévue la création d'un secteur ou d'un local affecté au stockage des conteneurs de déchets ménagers. Ce local devra être d'une taille suffisante pour répondre aux besoins créés par la collecte sélective. Ce secteur ou local pourra être situé dans le bâtiment ou à l'extérieur. Les aires extérieures réservées au stockage des conteneurs du tri sélectif recevront un traitement paysager végétal de type persistant.

ARTICLE UA pm 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UA pm 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions nouvelles s'implantent librement à l'intérieur des polygones d'implantation figurant sur le document graphique (plan de zonage n°4 annexé).

En dehors des polygones sont admis les constructions en sous-sol ainsi que les travaux de réhabilitation, aménagement, rénovation des constructions existantes. Les espaces libres extérieurs à ces polygones seront réservés aux circulations, aux espaces verts et aux espaces piétonniers.

Les constructions s'éclairent librement et prennent des vues sur tous les espaces libres extérieurs ainsi définis, qu'ils soient existants ou qu'ils soient prévus par le secteur de plan masse (plan de zonage n°4).

annexé)

Règle applicable aux **constructions et installations nécessaires aux services publics et aux infrastructures** : ils ne sont pas soumis aux distances minimales de recul fixées aux alinéas précédents.

ARTICLE UA pm 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles s'implantent librement à l'intérieur des polygones d'implantation figurant sur le document graphique.

En dehors des polygones sont admis les constructions en sous-sol ainsi que les travaux de réhabilitation, aménagement, rénovation des constructions existantes.

Règle applicable aux équipements collectifs et d'infrastructure : ils ne sont pas soumis aux distances minimales de recul fixées aux alinéas précédents.

ARTICLE UA pm 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions nouvelles s'implantent librement à l'intérieur des polygones d'implantation figurant sur le document graphique.

En dehors des polygones sont admis les constructions en sous-sol ainsi que les travaux de réhabilitation, aménagement, rénovation des constructions existantes.

Règle applicable aux équipements collectifs et d'infrastructure : ils ne sont pas soumis aux distances minimales de recul fixées aux alinéas précédents.

ARTICLE UA pm 9 - EMPRISE AU SOL

1 - L'emprise au sol des constructions nouvelles est limitée au polygone d'implantation figurant au document graphique

En dehors des polygones sont admis les constructions en sous-sol ainsi que les travaux de réhabilitation, aménagement, rénovation des constructions existantes.

2 - Toutefois, il n'est pas fixé de coefficient maximum d'emprise au sol pour :

- Les constructions ou aménagements d'équipements collectifs ainsi que les constructions d'équipements d'infrastructures liés à la voirie et aux réseaux divers
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement
- Les travaux destinés à améliorer les conditions sanitaires (hygiène et confort des locaux) prévus à l'article 1 du présent règlement.

ARTICLE UA pm 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel au droit de la construction. Les modalités de calcul sont précisées par le croquis figurant au titre 1.

2 - La hauteur maximale est fixée à : 9 m à l'égout du toit, 13 m au faîtage.

Toutefois, à l'angle de l'avenue Marcelin Berthelot et du boulevard Henri Barbusse, pour permettre un traitement architectural en cohérence avec l'environnement et marquer l'entrée du centre ville, il n'est pas fixé de hauteur à l'égout, la hauteur au faîtage est fixée à 16 mètres (voir plan de zonage).

3 - Dans le cas où des constructions existantes à la date d'application du présent règlement auraient une hauteur supérieure à la règle précédemment définie, l'extension de ces constructions est autorisée dans le respect des autres articles du règlement à condition de ne pas dépasser la hauteur maximale (égout et faîtage) actuelle des bâtiments existants.

4- Les constructions annexes auront une hauteur maximale de 3.50 m au faîtage.

ARTICLE UA pm 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - PROTECTION DES SITES

Les constructions, par leur situation ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Elles devront posséder un caractère propre qui assurera une diversité architecturale. Ce caractère trouvera notamment sa traduction dans les volumétries des toitures utilisées, le volume des constructions, l'aspect, le rythme ou la coloration des façades.

Elles doivent toutefois être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisée.

Dans le périmètre de protection des monuments historiques, tout travaux est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Toute construction s'inspirant d'architecture étrangère à la région est interdite. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Pour les constructions nouvelles (extension d'une construction existante ou construction isolée), un traitement architectural contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux nobles et de conserver des volumétries s'intégrant dans le site et en harmonie avec le bâti traditionnel.

Parements extérieurs

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles. Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. Sont à proscrire :

- Les imitations de matériaux: fausses pierres, faux bois, etc.,
- Les matériaux qui ne s'intègrent pas dans le paysage urbain tels que : fibrociment, PVC, tôle, plaques de béton ...
- L'emploi à nu de matériaux qui doivent normalement être recouverts : parpaings, carreaux de plâtre, brique creuse ...

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les clôtures existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. L'utilisation des plaques et poteaux en béton est interdite pour l'ensemble des clôtures.

Cas particulier : les terrains présentant une façade avenue Marcelin Berthelot.

Dans le cas d'une intégration architecturale, dans une construction, de l'entrée charretière, sa largeur pourra être portée à un maximum de 6 m.

Ce secteur est situé à l'intérieur de la ZPPAUP

Les dispositions suivantes sont applicables :

- Les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m et surmonté d'une grille (serrurerie ou maille soudée). Leur totale n'excédera pas 1,5 m.
- Une seule entrée charretière, d'une largeur maximale de 3,5 m, est autorisée par parcelle.
- Les portes et les portillons, réalisés dans l'alignement des clôtures, seront en bois ou en métal ajouré et peint.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique. Elles seront masquées par des plantations. Les constructions annexes devront présenter un aspect extérieur en harmonie avec les constructions principales.

Dispositions particulières applicables aux constructions existantes

Restauration et entretien - Principes généraux

Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés, devront être conservés.

La restauration des façades latérales ou postérieures, et des éléments hors oeuvre, sera réalisée dans les mêmes conditions que celles des façades sur rue.

L'entretien des constructions devra être réalisé de manière, soit à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine, soit à modifier ceux-ci en vue d'une meilleure cohérence du tissu urbain.

L'éclairage des combles peut être assuré

- soit par des ouvertures en lucarnes,

- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants (n'excédant pas 80 cm x 100 cm),
- soit par des ouvertures en pignon.

Matériaux de toiture

Les matériaux de couverture sont soit la tuile plate de petit moule (22 au m² minimum), soit l'ardoise.

Sur les toitures existantes de pente trop faible pour recevoir ces matériaux, en général couvertes en tuile mécanique, la tuile mécanique est autorisée.

Sont autorisés pour les combles de configuration spécifique (à la Mansart, faibles pentes, ...), le zinc ou tout autre matériau utilisé dans le cadre d'une réfection à l'identique.

Le zinc est autorisé également pour les bâtiments annexes.

Sont interdits pour les couvertures : le bardeau asphalté, le fibrociment ou l'onduline.

Enduits

Les enduits sont lisses ou à très faible relief.

A l'occasion des travaux de restauration du parement, les différences de texture, les menuiseries et/ou fermetures, reliefs, bandeaux, décors de panneaux, ..., sont maintenus.

Relief et éléments de modénature

A l'occasion des travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches, chambranles, et autres éléments de modénature, seront soigneusement conservés et restaurés.

Ouvertures

Les proportions des baies, portes ou fenêtres, seront conservées, sauf impératifs fonctionnels, tels que création d'un accès de garage ou de sécurité.

Les percements éventuels des baies, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de composition, libre ou ordonnancé, de la façade et les proportions toujours plus hautes que larges des baies préexistantes.

Fenêtres - Portes

La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment, et doivent être en cohérence avec son époque de construction.

La fenêtre ouvrant à la française et à trois carreaux égaux en hauteur, modèle le plus courant est la règle. Elle sera conservée ou restaurée à l'identique.

Les fenêtres en bois seront obligatoirement peintes.

Les portes en bois seront peintes.

Les volets, déposés lors des réfections ou des ravalements de façades, seront restaurés et remis en place après travaux.

Les réfections se feront à l'identique : volets pleins, volets persiennés.

Lucarnes - Châssis de toit

Lors des réfections de couvertures, les lucarnes anciennes existantes seront conservées ou restaurées dans leurs dispositions d'origine.

Les créations d'ouverture en toitures seront réalisées de préférence sous forme de lucarnes.

Façades commerciales

Les créations ou modifications de façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée.

A chaque immeuble, devra correspondre un aménagement spécialement étudié en fonction de la composition de sa façade, même s'il s'agit d'un fonds de commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens. L'interruption des vitrines au droit des mitoyens fera apparaître le rythme parcellaire.

Les devantures seront établies, de préférence, en retrait du gros oeuvre.

Les couleurs employées devront s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade et de son environnement.

ARTICLE UA pm 12 - STATIONNEMENT

1 - PRINCIPES

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique, selon les normes présentées ci-après pour chaque catégorie de construction.

Toutefois, cette obligation n'est pas applicable :

- Aux aménagements de la surface de plancher hors oeuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.
- Aux changements d'affectation dans le volume des constructions existantes en vue de la création de surface destinées aux activités économiques : commerces, services, artisanat, bureaux.

Pour satisfaire ces obligations, le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, sur le terrain propre à l'opération.

2 - NORMES APPLICABLES EN MATIÈRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

2.1 - Dimensions des places et des voies d'accès :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les dimensions minimum des places et des accès figurent sur la planche graphique située au titre 1.

Rampes : dans les 5 premiers mètres mesurés à partir de l'alignement, la pente n'est pas supérieure à 10% sauf impossibilité technique majeure. Au delà de ces 5 premiers mètres, la pente devra être inférieure à 18%.

2.2 - Nombre de places à réaliser par catégorie de construction

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Quand le nombre de places est calculé au pourcentage de la SHON, la surface de référence est de 25 m² par place.

Le nombre total de places de stationnement sera arrondi au chiffre supérieur.

Construction à usage de logement

Logement d'une SHON inférieure à 55 m² : une place.

Logement d'une SHON comprise entre 55 m² et 80 m² : une place et demi.

Logement d'une SHON comprise entre 81 et 100 m² : deux places.

Logement d'une SHON supérieure à 100 m² : trois places

Construction à usage de bureaux publics ou privés et services

Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher hors oeuvre nette affectée à usage de bureaux.

Construction à usage commercial

1 place par tranche de 60 m² de surface hors oeuvre nette affectée aux commerces. (surface de vente).

Construction à usage de restaurant , hôtel ...

- Hôtels : 1 place par chambre

- Restauration : 1 place pour 10 m² de salle de restauration

Construction à usage d'équipements collectifs : le nombre de place exigé devra répondre aux besoins créés par l'équipement.

Une étude devra être faite par le constructeur afin de déterminer la réalité des besoins et la manière dont ces besoins seront satisfaits en tenant compte des places qu'il réalise lui-même, des possibilités de stationnement à proximité, de la fréquentation de l'équipement, des autres moyens de desserte, des heures d'ouvertures, etc...

ARTICLE UA pm 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligations de planter :

Les plantations existantes doivent, si possible, être maintenues.

Les surfaces libres de toute construction et des espaces de circulation doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager végétal. Ces surfaces doivent représenter un minimum de 20% de la superficie du terrain.

Il sera planté au minimum un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain.

Les aires de stationnement en plein air seront plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de surface affectée au stationnement (places et circulation).

Toutefois, sont dispensées de l'obligation précitée, de consacrer un minimum de 20% de la superficie du terrain à des plantations ou un aménagement paysager, les constructions ou extensions destinées à titre principal, ou associé à de l'habitat, à l'exercice d'activités de services essentiels de proximité à la population ayant pour objet le commerce de détail, notamment alimentaire et les services de santé ainsi que les équipements collectifs.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA pm 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ARTICLE UA pm 15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.