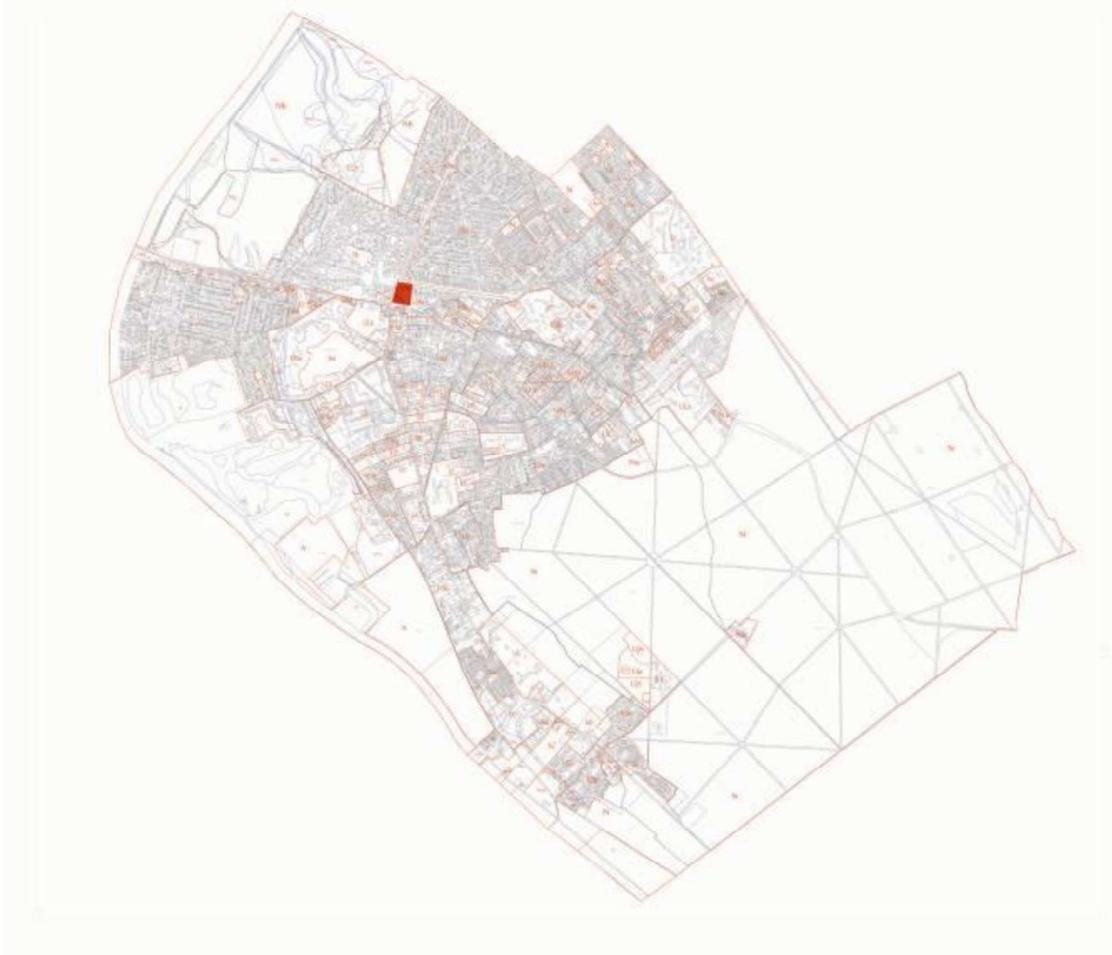


## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UApm

Cette zone correspond à un secteur spécifique du centre-ville situé entre le boulevard Henri Barbusse et l'avenue Marcelin Berthelot, il comprend le marché et l'église. Cet îlot a fait l'objet d'une étude d'urbanisme spécifique intégrant un projet d'aménagement d'espaces publics à l'usage des piétons et d'un parc de stationnement. Afin de traduire le résultat de l'étude d'urbanisme, le règlement de la zone est complété par un secteur de plan masse. La mise en œuvre du projet se réalise dans le cadre de la ZAC Centre-ville.



## CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions, à savoir :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
<b>HABITATION</b>	Logement			À l'intérieur de l'emplacement réservé pour mixité sociale identifié sur le document graphique en application des dispositions de l'article L 151-41 4° du Code de l'urbanisme, 30 % au moins du nombre total des logements réalisés dans la zone doit être des logements locatifs sociaux.
	Hébergement			
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

## Zone UApm

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES</b>	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

### Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception de celles autorisées sous conditions,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

### Sont autorisées sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
  - elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc.
  - elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
  - les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.
- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

## CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### 1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Les constructions nouvelles s'implantent librement à l'intérieur des polygones d'implantation figurant sur le document graphique (plan de zonage n°4). A l'intérieur des polygones délimitant les constructions existantes, il n'est pas fixé de règle pour les travaux de réhabilitation, aménagement, rénovation et d'extension des constructions existantes.

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).

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.

#### 2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**Rappel** : indépendamment des dispositions du PLU la règle du code civil (Article 653-670) qui porte à 1m90 la distance entre les baies en vue directe et la limite séparative demeure applicable.

Les constructions nouvelles s'implantent librement à l'intérieur des polygones d'implantation figurant sur le document graphique (plan de zonage n°4). A l'intérieur des polygones délimitant les constructions existantes, il n'est pas fixé de règle pour les travaux de réhabilitation, aménagement, rénovation et d'extension des constructions existantes.

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

#### 3/ L'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 (plan de zonage n°4). A l'intérieur des polygones délimitant les constructions existantes, il n'est pas fixé de règle pour les travaux de réhabilitation, aménagement, rénovation et d'extension des constructions existantes.

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

## 4/ L'emprise au sol des constructions

### **Règle générale :**

L'emprise au sol des constructions nouvelles est limitée au polygone d'implantation figurant au document graphique (plan de zonage n°4). A l'intérieur des polygones délimitant les constructions existantes, il n'est pas fixé de règle pour les travaux de réhabilitation, aménagement, rénovation et d'extension des constructions existantes.

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

### **Règles particulières :**

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

## 5/ La hauteur maximale des constructions

### **Définition :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

### **Règles générales :**

La hauteur maximale est indiquée sur le document graphique (plan de zonage n°4). A l'intérieur des polygones délimitant les constructions existantes, il n'est pas fixé de règle pour les travaux de réhabilitation, aménagement, rénovation et d'extension des constructions existantes.

### **Règles particulières :**

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019) ne respecte pas les dispositions de la règle générale, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019).

La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder **3,50 mètres**.

---

## 2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

---

**Rappel :** En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

**Dispositions générales à prendre en compte :**

**Composition générale et volumétrie des constructions :**

▪ **Les toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures de type Mansart ne pourront abriter qu'un seul niveau habitable.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

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
- soit par des ouvertures en pignon.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée et les obligations en matière de performance énergétique en vigueur doivent être respectées. Ainsi, la mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie ne générant pas de nuisances peuvent être admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

▪ **Les façades**

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles : plâtre, chaux et sable teinté. Les façades sur rues sont des façades principales, à ce titre et afin de garantir une harmonie architecturale elles doivent être percées de baies, les façades aveugles sur rue sont interdites quelle que soit leur orientation.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

## Zone UApm

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

La couleur des enduits doit être de teinte claire. Les constructions de volumétrie modérée peuvent recevoir des enduits de teintes plus soutenues.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses ...).

Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc.) et/ou d'enduits.

### ▪ Les façades commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent respecter la charte sur les enseignes et être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

### Les éléments techniques :

#### ▪ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

#### ▪ Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

#### ▪ Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

- **Les dévoiements des conduits de cheminée**

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc...).

- **Les antennes**

Les infrastructures et les installations doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et dans les conditions les moins dommageables, tant pour le domaine public que pour le domaine privé.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture et être dissimulées et invisibles de l'espace public et privé.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

- **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture, dans le cas où ils sont posés en toiture, ou adossés sur le bâti.

La création d'un champ de captage doit être le plus homogène possible en regroupant les panneaux solaires.

L'implantation doit être la plus basse et discrète possible, qu'elle soit ou non intégrée au bâti. Elle doit respecter les critères paysagés ou architecturaux. Dans le cas où les panneaux ne sont pas en toiture, on veillera à ce qu'ils ne soient pas visibles du domaine public.

- **Les coffres de volets roulants**

Sont autorisés les coffres de volets roulants installés dans l'épaisseur du linteau. En revanche, les coffres de volets roulants installés en façade sont interdits.

### **Les clôtures et les portails :**

Pour assurer une bonne intégration paysagère des clôtures ; il est préconisé de consulter le cahier de recommandation architectural urbain et paysager (CRAUP) joint en annexe du présent règlement.

- **Clôtures**

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres sur rue et en limites séparatives. Sur rue la clôture doit être composée d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1

## Zone UApm

mètre (à l'exception des secteurs soumis au risque d'inondation à l'intérieur desquels les murs pleins sont interdits (voir règlement du PPRI)) surmonté d'un élément ajouré à 50 % minimum.

Des hauteurs supérieures pourront toutefois être autorisées pour permettre une meilleure harmonisation avec l'environnement bâti.

Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur supérieure à 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

### ▪ Les portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2 mètres**.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

### Cas particulier pour 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 mètres.

Les abords de l'avenue Marcelin Berthelot sont situés à l'intérieur du SPR.

En secteur UAPM, le long de l'avenue Marcelin Berthelot, les clôtures sur rue doivent respecter les dispositions du SPR.

### **Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes**

- L'architecture (et notamment les modénatures) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de modénature spécifiques à la construction (voir fiches en annexe du règlement). Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...)
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
- **Les sites, secteurs et bâtiments repérés au titre des dispositions l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme**

Au titre de la protection du patrimoine, les constructions isolées et les ensembles bâtis les plus significatifs ont fait l'objet d'un repérage dans le cadre du diagnostic : leur protection fait partie des orientations du PADD, ils sont identifiés sur le document graphique.

### **Pour assurer la protection de ces bâtiments les dispositions suivantes sont applicables :**

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique. La destruction de tout ou partie d'un immeuble identifié au titre de l'article L. 151-19 précité et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite.

---

### **3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **Analyse paysagère du site**

Les projets de construction doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

#### **Dispositions générales :**

##### **Les espaces libres**

- Les surfaces libres de toute construction et des espaces de circulation doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager végétal.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre de côté.

##### **Aires de stationnement :**

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

##### **Constructions et installations nécessaires aux services publics :**

Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

##### **Essences végétales :**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

## 4/ STATIONNEMENT

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

## Règles générales

## Nombre de places à réaliser :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION	Logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Logement d'une surface de plancher inférieure à <b>55 m<sup>2</sup></b>, logements locatifs sociaux et logements situés à moins de 500 mètres d'une gare : une place,</li> <li>▪ Logement d'une surface de plancher comprise entre <b>55 m<sup>2</sup> et 80 m<sup>2</sup></b> : une place et demi,</li> <li>▪ Logement d'une surface de plancher comprise entre <b>81 et 100 m<sup>2</sup></b> : deux places,</li> <li>▪ Logement d'une surface de plancher supérieure à <b>100 m<sup>2</sup></b> : trois places</li> </ul>
	Hébergement	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 place par tranche de 3 unités d'hébergement.</li> </ul>
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 place de stationnement par tranche de <b>60 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher.</li> <li>▪ Une place de stationnement dédiée à la livraison devra être réalisée pour tous les commerces d'une surface de vente supérieure à <b>250 m<sup>2</sup></b>.</li> </ul>
	Restauration	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aucune place n'est exigée.</li> </ul>
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aucune place n'est exigée.</li> </ul>
	Hébergement hôtelier et touristique	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 place de stationnement par chambre.</li> </ul>
	Cinéma	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aucune place n'est exigée.</li> </ul>
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau Centre de congrès et d'exposition	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aucune place n'est exigée.</li> </ul>

## Zone UApm

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aucune place n'est exigée.</li> </ul>

Pour toutes les constructions :

- les places commandées sont interdites.

### Dispositions particulières

- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante et régulièrement édifiée à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019) dans la mesure où il n'est pas créé plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements
- Dans le cas d'une extension de plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de la création de nouveaux logements dans une construction existante, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter la règle générale.

### Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- Pour les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles, disposer des aménagements adaptés et respecter les règles suivantes :
  - Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.
  - Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Pour les **constructions à usage d'activité, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, industries et équipements publics** : A minima 1 place pour 10 employés.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les **établissements scolaires** (écoles primaires, collèges, lycées, enseignement supérieur) : 1 place pour douze élèves.

La conception des locaux devra être réalisée de la manière la plus pratique possible pour les usagers, notamment en matière de localisation préférentielle au sein des constructions, de conditions d'accès, et de sécurisation. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

## Zone UApm

---

La réalisation des locaux ou espaces nécessaires au stationnement des vélos communs à plusieurs opérations de construction est admise.

### **Normes techniques (voir fiches en annexe)**

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

## CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### 1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

**Règle générale :** la largeur minimale de l'accès est fixée à **3,50 mètres**.

Toutefois, la largeur minimale de l'accès peut être inférieure à 3,50 mètres dans le cas d'un aménagement ou d'une extension n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'une construction existante et sous réserve du paragraphe ci-après.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher 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.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie

#### **Nombres d'accès autorisés :**

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 15 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

#### **Les chemins d'accès et les voies nouvelles**

Le chemin d'accès doit avoir une largeur de **5 mètres**.

En cas de création d'un ou plusieurs chemins d'accès, ceux-ci doivent être aménagés, si ils se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

## 2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

### **Eau potable :**

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

### **Assainissement :**

Le règlement d'assainissement du SyAGE est applicable.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée :

- Toute précaution devra être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

### **Eaux pluviales**

Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non - imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager. Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface

## Zone UApm

qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.

Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels

Par ailleurs, à chaque fois que ce sera possible, et en fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, les eaux pluviales seront infiltrées de façon privilégiée par rapport aux rejets en réseau.

Les rejets dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doivent respecter les normes quantitatives et qualitatives du règlement d'assainissement d'eaux pluviales en vigueur et du zonage d'eaux pluviales à compter de sa date d'approbation.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

### **Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.) :**

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

### **Déchets ménagers et assimilés :**

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles de logements de réaliser des locaux « ordures ménagères » présentant les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs et les dégagements nécessaires pour leur manipulation).

Si le secteur est équipé d'un dispositif enterré de collecte des ordures ménagères sous forme de bornes d'apport volontaire, il n'est pas nécessaire de prévoir un local de stockage des ordures ménagères pour les constructions à destination d'habitation.