

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

U1bpm

Ce secteur, créé en 2018, correspond à la mise en œuvre d'un des projets du « Cœur de ville ». Il s'agit d'un projet d'intérêt général qui vise à renouveler l'îlot nord du Cœur de ville qui abritait les anciens locaux des services techniques de la ville.

Les règles écrites et graphiques applicables à ce secteur doivent permettre de concevoir un projet en plusieurs parties :

- *La partie A, proche de la rue de Paris, où le bâti traditionnel fait l'objet d'une réhabilitation complète.*
- *La partie B, au cœur de l'îlot urbain, où doit trouver place un ensemble de petites maisons de ville à R+1+C maximum.*
- *La partie C, plus au nord-est, où un petit immeuble d'habitation collective à R+2 maximum est prévu.*
- *La partie D, au nord-est, qui termine l'opération avec un immeuble d'habitation collective à R+2+Attique maximum.*

Les toitures jardins sont possibles dans les parties C et D.

Cet îlot est majoritairement dévolu à l'habitation. Cependant, les services, commerces et services-publics peuvent également y trouver place.

Le plan n°9b Secteur de plan de masse – Îlot nord Cœur de ville complète les informations relatives à la constructibilité de la zone.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U1bpm/1. Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. L'artisanat
- 1.2. L'industrie
- 1.3. Les exploitations agricoles ou forestières
- 1.4. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars, les dépôts de véhicules autres que ceux liés aux logements et aux centres de maintenance de transports publics
- 1.5. Les terrains de camping caravaning ainsi que le stationnement des mobil-homes

Article U1bpm/2. Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 2.1. Les installations classées pour la protection de l'environnement, liées à des activités autorisées,
 - sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, nuisances ou dangers.
- 2.2. Les établissements recevant du public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes et les immeubles de grande hauteur, dans la zone SUP1 de part et d'autre des canalisations de transport de matières dangereuses telle que figurant au plan n°12 des servitudes, sous réserve de :
 - l'avis favorable du transporteur rendu au vu d'une analyse de compatibilité prévue à l'article R.431-16 j) du code l'urbanisme et conforme aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014.
 - ou l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du code de l'environnement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U1bpm/3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Principes

3.1.1. Pour être constructible, tout terrain doit être accessible directement d'une voie de desserte ouverte à la circulation automobile.

3.1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier et permettant de satisfaire aux exigences d'accès, de défense incendie et de collecte des ordures ménagères conformément aux règlements en vigueur.

3.2. Accès privés

Les voies de desserte présentent une largeur minimale de 3,50 mètres.

Article U1bpm/4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement

Les systèmes d'assainissement doivent être conformes au cahier des prescriptions techniques du service compétent.

4.2.1. Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Les systèmes d'assainissement autonomes sont interdits.

Toute évacuation d'eau ménagère ou d'effluent non traité dans des fosses ou égouts est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil).

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur les terrains doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Toute évacuation dans le réseau public des eaux de surface s'effectue après traitement par des ouvrages appropriés (débourbeur, déshuileur, séparateur d'hydrocarbures...).

4.3. Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public actuel ou futur en un point à déterminer avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble, lotissements ou ensembles de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

4.4. Ordures ménagères et encombrants

Compte tenu de la mise en service de la collecte sélective des déchets, des locaux spécifiques de stockage doivent être réalisés. Ils doivent être dimensionnés de façon à pouvoir répondre aux caractéristiques de la collecte telle qu'elle est pratiquée sur le territoire communal à la date du dépôt du permis de construire.

4.5. Entretien des réseaux

Il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour réserver le libre passage et l'accès aux réseaux de gaz, de chauffage urbain et d'électricité, tels que décrits dans les annexes jointes au présent PLU.

Article U1bpm/5. Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article U1bpm/6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Alignement

Les constructions en bordure de la rue de Paris doivent respecter l'alignement historique.

6.2. Document graphique

Les constructions doivent s'implanter dans les zones définies au document graphique, intitulé *plan n°9b secteur de masse – îlot nord – Cœur de ville*.

Article U1bpm/7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Document graphique

Les constructions doivent s'implanter dans les zones définies au document graphique, intitulé *plan n°9b secteur de masse – îlot nord – Cœur de ville*.

7.2. Annexes

Les annexes isolées d'une surface inférieure à 9 mètres carrés peuvent s'implanter librement sur la parcelle.

Article U1bpm/8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Document graphique

Les constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doivent s'implanter à une distance minimale de :

- 2,5 mètres si aucune des façades ne comportent de baies,
- 5 mètres si au moins l'une des façades comportent des baies.

Article U1bpm/9. Emprise au sol des constructions

9.1. Principes

Il n'est pas fixé de règle.

Article U1bpm/10. Hauteur maximale des constructions

10.1. En secteur U1bpm A :

- La hauteur maximale des constructions est de 12 mètres.

10.2. En secteur U1bpm B :

- La hauteur maximale des constructions est de 9 mètres.
- Le nombre de niveaux habitables, y compris les combles aménageables est limité à trois, soit R+1+Comble.

10.3. En secteur U1bpm C :

- La hauteur maximale des constructions est de 10,5 mètres.
- Le nombre de niveaux habitables est limité à trois, soit R+2, qui peuvent être surmontés d'une toiture jardin.

10.4. En secteur U1bpm D :

- La hauteur maximale des constructions est de 12,5 mètres.
- Le nombre de niveaux habitables est limité à quatre, soit R+2+Attique ou R+1+double attique, qui peuvent être surmontés d'une toiture jardin.

Article U1bpm/11. Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage

11.1. Principes

L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier doit être étudié de manière à ne pas 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.

11.2. En secteur U1bpm A :

Les bâtiments existants à réhabiliter doivent conserver leurs caractéristiques générales. Lorsqu'une toiture à rénover ou à remanier est couverte de petites tuiles vieilles petit moule, ce matériau doit être conservé.

Les requalifications et les extensions nouvelles sont possibles dans les zones indiquées au document graphique.

Les portes, fenêtres et volets sont en bois ou en aluminium et peints.

11.3. En secteur U1bpm B :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les nouveaux logements sont réalisés exclusivement sous la forme de maison individuelle.

Les toitures sont composées d'un ou plusieurs éléments à deux ou quatre versants dont la pente est comprise entre 30° et 45°. Pour les toitures à deux versants, la ligne principale de faîtage est parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte.

L'éclairage éventuel des combles est assuré, soit par des ouvertures en lucarnes dont la somme des largeurs est inférieure ou égale à la moitié de la longueur de la toiture, soit par des châssis de toit contenus dans le plan des versants.

Les enduits sont de finition grattée ou talochée.

L'adjonction de vérandas doit être réalisée de manière à ne pas être visible depuis l'espace public.

11.4. En secteur U1bpm C et D :

Les nouveaux logements sont réalisés exclusivement sous la forme d'immeuble d'habitat collectif dans les formes préconisées au document règlement.

Les toitures jardins accessibles sont possibles.

Les toitures terrasses non accessibles sont autorisées seulement si elles comportent des éléments de développement durable (toitures végétales, panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, etc...). Les panneaux sur terrasse non accessible ne sont pas visibles depuis l'espace public.

11.5. Clôtures

Les clôtures existantes périphériques et mentionnées au document graphique sont à conserver et à rénover.

Quand elles existent, les clôtures sur les voies de desserte sont constituées de murs maçonnés, surmontés ou non de grilles, d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage urbain.

Leur hauteur totale maximale est de 2 mètres.

Les clôtures en limite séparative peuvent être constituées de grilles, grillages, murs ou tout autre dispositif d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Les clôtures constituées d'éléments préfabriqués en ciment (poteaux et plaques de ciment) sont interdites.

Lorsque la clôture à remanier est en pierre apparente, ce matériau est obligatoirement conservé et peut éventuellement être surmonté de grilles métalliques.

11.6. Dispositions diverses

Les caissons de volets roulants en saillie sur les façades sont interdits.

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide ainsi que les installations similaires doivent être implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

Les coffrets techniques doivent être intégrés dans les parties maçonnées des constructions ou clôtures.

Article U1bpm/12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1. Principes

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes fixées par le présent article.

Lorsque la nature de la construction ne figure pas dans les catégories citées à l'article suivant, il est appliqué la norme de la catégorie la plus proche.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement de la voie, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 x 2,50 mètres

12.2. Nombre d'emplacements

Pour toute nouvelle construction, il est exigé d'aménager, sur la propriété, le nombre minimal de places de stationnement suivant :

Pour l'application des règles ci-après, le nombre de stationnement est arrondi à l'unité ou à la tranche supérieure.

12.2.1. Construction à usage d'habitat

- Il est aménagé 1,5 place de stationnement par logement dont une minimum est couverte.

12.2.2. Places visiteurs

- En cas d'opération groupée de logements, il est en outre créé 0,25 place de stationnement par logement pour les visiteurs.

12.2.3. Construction à usage de bureaux

A moins de 500 mètres d'un transport collectif structurant

- 1 place de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher.

Au-delà d'un rayon de 500 mètres d'un transport collectif structurant :

- 1 place de stationnement minimum par tranche de 55 m² de surface de plancher.

Selon la définition du PDUIF, sont considérés comme transports collectifs (TC) structurants, les lignes de RER ou de trains de banlieue, les stations de métro, tramway et de T Zen.

Les zones concernées par le rayon de 500 mètres sont visibles sur le plan de zonage.

12.2.4. Construction à usage de commerces

- Il est créé 2 places de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher.

12.2.5. Deux-roues et voitures d'enfant

- 12.2.5.1.** L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 à R. 111-14-6 (habitations, bureaux, industries) du code de la construction et de l'habitation est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol accessible par une rampe. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos (maçonné, barreaudé, grillagé) et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il possède un système de fermeture sécurisé, des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue, ainsi que les caractéristiques minimales ci-dessous

Les places visiteurs n'auront pas à être couvertes et/ou closes. Leur système d'accroche pourra comporter uniquement des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Constructions à usage d'habitat collectif :

- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² [pour l'ensemble de l'opération]. Un local sécurisé pour le garage des voitures d'enfant sera également à prévoir.

Constructions à usage de bureaux :

- 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Constructions à usage d'entrepôt :

- Au minimum 1 place pour 10 employés.
- Il sera créé en outre, 2 places « visiteur » minimum.

- 12.2.5.2.** L'espace destiné au stationnement des vélos prévu aux articles R. 111-14-7 et R. 111-14-8 (services publics, commerces) du code de la construction et de l'habitation est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol accessible par une rampe. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il possède des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue, ainsi que les caractéristiques minimales ci-dessous

Les places visiteurs n'auront pas à être couvertes. Leur système d'accroche pourra comporter uniquement des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Constructions à usage de commerces et d'activités de service de plus de 500 m² de surface de plancher :

- Au minimum 1 place pour 10 employés.
- Il sera créé en outre, 1 place « visiteur » minimum pour 75m² de surface de plancher réservée à la vente.

Constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics :

- Au minimum 1 place pour 10 employés.
- Il sera créé en outre, 1 place « visiteur » minimum pour 250 m² de la surface de plancher.

Etablissements scolaires :

- Au minimum 1 place pour 10 élèves.
- Il sera créé en outre, 2 places « visiteur » minimum.

Article U1bpm/13. Obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de loisirs et de plantations

- 13.1.** Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre par tranche de 100 m².

Selon les nécessités de l'environnement, l'équivalence suivante peut être utilisée :

- Un arbre = 5 m² de massifs arbustifs = 8 mètres linéaires de haie

13.2. En secteur U1bpm B

20% minimum du terrain doit être préservé en espaces verts de pleine terre.

Il n'est pas fixé de règle pour les autres secteurs.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article U1bpm/14. Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle.