

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UP Et au secteur UPs

Elle correspond à un secteur mixte plus dense à valeur patrimoniale (cités ouvrières).

Rappels

 Les démolitions, situées dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, lié à l'inscription de la Rotonde, sont soumises au permis de démolir.

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

ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel
- Les constructions à usage agricole
- Les carrières
- Les caravanes isolées
- Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- Les habitations légères de loisirs
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les garages collectifs de caravanes
 - les parcs d'attraction

ARTICLE UP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans le secteur UPs uniquement :

- Les constructions se feront sans sous-sol ;
- Les radiers seront légèrement surélevés par rapport au niveau de la chaussée existante ;
- Les remblais de plus de 0.80 m par rapport au niveau de la voie ne seront pas admis.
- L'attention du pétitionnaire est expressément attirée sur les risques d'infiltrations dans les volumes situés sous le niveau du sol naturel.

Dans toutes les zones (UP et UPs) :

- L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée de toute construction ou installation existante non admise dans la zone, à condition qu'ils n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone et à la conservation des perspectives monumentales.
- Les remblais de plus de 80 cm ne sont pas admis pour l'ensemble des zones. Les remblais autorisés le sont uniquement pour l'assiette de la construction. Les remblais annexes pourront être autorisés en fonction des contraintes techniques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP 3 – ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

1.1. Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou par servitudes, dans les conditions répondant à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité : de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

2. VOIRIE

2.1. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

2.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

2.3. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères) puissent faire demi-tour.

ARTICLE UP 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles et des déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans les conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

4.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

4.1.1. Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée à un réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2. ASSAINISSEMENT

4.2.1. Faux Usées

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

4.2.1.2. Après délivrance d'une autorisation de branchement à l'égout, le raccordement au réseau public d'assainissement se fera, sur la partie privative, au moyen de réseaux séparatifs (eaux pluviales et eaux usées) jusqu'en limite du domaine privé / domaine public. Ensuite le branchement se fera :

- ↳ soit en séparatif si le réseau public est lui-même en séparatif,
- ↳ soit en unitaire si le réseau public est lui-même en unitaire.

4.2.2. Faux Pluviales

4.2.2.1.

Dans le cas de terrain non construit, entouré de parcelles bâties (dents creuse) ou dans le cas de terrain à bâtir issu de division parcellaire (bimby), le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration des eaux pluviales de son unité foncière (système de puisard, noue ou bassin).

4.1. ELECTRICITE-TELEPHONE-TELEDISTRIBUTION

4.1.1. Les réseaux se feront en souterrain ou par tout autre moyen permettant une dissimulation optimale des réseaux de câbles.

ARTICLE UP 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

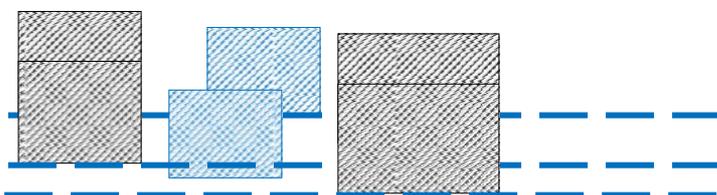
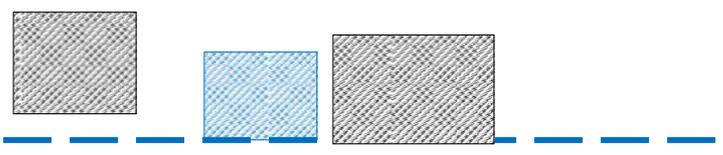
ARTICLE UP 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Le nu extérieur de la façade principale des constructions nouvelles sera raccordé à celui des maisons voisines et à l'alignement existant obligatoire. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de construction de nouvelles annexes.



6.2. Dans les enfilades présentant des décrochements, la façade sera implantée :

- à l'existant
- au même nu ou en retrait de la maison la plus en saillie,
- au même nu ou en saillie de la maison la plus éloignée de la voie.



Ne sont pas comptés comme décrochements, les retraits ou avancées formés par des constructions faisant figure de pièces rapportées ou d'annexes.

Si une façade comporte des décrochements en plan sur la même unité foncière, chaque pan qui la compose sera considéré comme une façade distincte de la voisine.

6.3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

6.4. L'article UP 6 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi qu'aux équipements d'infrastructure. Ils peuvent s'implanter en limite ou en recul.

ARTICLE UP 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

7.2. Les bâtiments peuvent s'implanter en limite ou en recul.

7.3. En cas de démolition d'une construction implantée en mitoyenneté la reconstruction devra également être réalisée en mitoyenneté en conservant l'axe de toiture initial.

7.4. Aucune construction ne pourra être autorisée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau.

7.5. Aucune construction ne pourra être autorisée à moins de 30 mètres des limites cadastrales de forêt.

7.6. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

7.7. L'article UP 7 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi qu'aux équipements d'infrastructure. Ils peuvent s'implanter en limite ou en recul.

ARTICLE UP 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Pas de prescription.

ARTICLE UP 9 – EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UP 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. La construction s'alignera à la hauteur des égouts voisins.

10.2. Entre deux constructions d'inégale hauteur et quelle que soit la hauteur des égouts voisins, on placera l'égout de toiture soit :

- a) à l'existant.
- b) à égale hauteur d'un ou des égouts voisins.
- c) en dessous de l'égout le plus haut, mais au-dessus de l'égout le plus bas.
- d) dans le cas où les égouts de toitures des constructions voisines sont situés à moins de 5 mètres de haut, il sera autorisé de placer l'égout de toiture à 6 mètres maximum.

10.3. Les constructions édifiées dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant l'article 6, ne doivent pas présenter une hauteur supérieure aux constructions édifiées en façade.

10.4. En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

10.5. L'article UP10 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi qu'aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UP 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 l'ouvrage 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. Cette règle est également applicable aux clôtures.

11.1. Pour les éléments paysagers repérés au plan  :

- La démolition, la destruction de tout élément paysager est interdite,
- Toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

11.2. **Aspect des façades et revêtements :**

11.2.1. Les motifs architecturaux devront être conservés (encadrements de baies en briques, faux pans de bois en béton,...). Ils pourront être peints à condition d'être en accord avec le ton dominant choisi. En cas de modification de façade, les modénatures devront être reconstituées (volume et géométrie conservés).

11.2.2. Le ton général des façades sera à dominante claire.

11.3. **Toitures :**

11.3.1. La toiture présentera la coloration rouge et l'aspect en matière minérale. Les panneaux solaires ou photovoltaïques implantés sur la toiture suivront au minimum la pente de toit.
Les toitures terrasses végétalisées sont admises uniquement pour les extensions et les annexes.

11.3. **Clôtures sur rues :**

11.3.1. La hauteur de ces clôtures ne peut excéder 1.30 m, et les murs bahuts ne sont pas obligatoires. La hauteur de ces murs bahuts ne peut excéder le tiers de la hauteur de la clôture.

11.3.2. La transparence de la clôture sera exigée, notamment aux carrefours et angles

de rues de telle sorte que la clôture ne crée pas une gêne pour la circulation publique et la sécurité routière.

11.3.3 Clôtures sur limites séparatives :

✂ La hauteur de ces clôtures ne peut excéder 2 m.

11.3.4 L'accord du service gestionnaire du réseau sera demandé sous forme de permission de voirie avant toute modification ou création. Aux embranchements routiers, le dénivelé entre le niveau de l'axe de la chaussée et le dessus de la haie ne devra pas dépasser 0,80 m sur une longueur de 50 m comptée de part et d'autre du centre de ces embranchements carrefours, bifurcations ou passages à niveau. Si les clôtures, sont situées à proximité d'un carrefour, elles ne peuvent pas porter préjudice aux conditions de visibilité.

L'article UP11 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi qu'aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UP 12 – STATIONNEMENT

12.6. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

12.7. Le nombre minimum d'emplacements de stationnement à prévoir est de :

✂	<u>Immeubles à usage d'habitation et assimilés :</u>	
	▪ par studio ou logement 1 pièce :	1
	▪ par autre logement (1 pièce ou plus) :	2
✂	<u>Immeubles à usage de bureaux d'administrations des secteurs privés et publics, professions libérales, etc ... :</u>	
	▪ par 100 m ² de surface de plancher:	4
✂	<u>Commerces, artisanat et divers de plus de 50 m² de vente</u>	
	▪ lorsque les établissements comportent entre 50 et 200 m ² de surface de plancher :	2
	▪ lorsque ces établissements comportent plus de 200 m ² de surface de plancher:	3
✂	<u>Hôtels et restaurants :</u>	
	▪ pour 10 chambres :	7
	▪ pour 10 m ² de restaurant :	1
✂	La règle applicable aux constructions et installations non prévus ci-dessus, sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables. Les cas spécifiques feront l'objet d'un examen particulier.	

12.8. Les immeubles d'habitation ou de bureaux devront prévoir des aires de stationnement pour les vélos.

Critères techniques de l'espace dédié au stationnement sécurisé des vélos:

Usage de l'immeuble	Caractéristiques minimales de l'espace
Habitation	- 0,75m ² par logement jusqu'à 2 pièces principales - 1,5 m ² par logement dans les autres cas - En tout cas : espace d'une superficie minimale de 3m ²
Bureau	1,5 % de la surface de plancher
Industriel ou tertiaire	Nombre de places de vélo calculé par rapport à

	15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément (sur déclaration du maître d'ouvrage)
Accueil d'un service public	Nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers accueillis simultanément (sur déclaration du maître d'ouvrage)

12.9. En cas d'impossibilité architecturale ou techniques d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Dans ce cas le constructeur pétitionnaire doit indiquer, en matérialisant par un fléchage, les places de stationnement situées à 300m. Il peut être également tenu quitte de ses obligations (concession obtenue dans un parc public de stationnement).

12.7. Quel que soit le type d'immeubles construits, le parc de stationnement clos ou ouvert doit être alimenté par un circuit électrique spécialisé afin de pouvoir brancher ultérieurement un point de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Cette installation électrique (fourreaux, chemins de câble ou conduits) est suffisamment dimensionnée pour supporter le taux d'équipement obligatoire en matière de bornes.

En principe, elle doit ainsi pouvoir accueillir des points de recharge dont la puissance nominale unitaire est au minimum de 7,4 kW dans les immeubles d'habitation.

L'installation électrique des constructions neuves à usage autre que d'habitation (à usage industriel, tertiaire, d'accueil d'un service public, de centre commercial ou de cinéma) doit être suffisamment dimensionnée pour accueillir des points de recharge d'une puissance nominale de 22 kW.

L'arrêté du 3 février 2017 a assoupli cette condition de puissance nominale lorsque certains points peuvent être alimentés par une énergie renouvelable. Elle peut désormais être ajustée entre 7,4 kW (minimum pour les immeubles d'habitation) et 22 kW.

Le taux d'équipement varie selon, d'une part, le nombre de places de stationnement dédiées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, d'autre part, l'usage principal du bâtiment.

Taux d'équipement en points d'accueil de bornes de recharge électrique

Usage de l'immeuble	Capacité du parc de stationnement	Taux d'équipement
Habitation	≤ 40 places	50 %
	> 40 places	75 %
Industrie ou tertiaire (parking destiné aux salariés)	≤ 40 places	10 %
	> 40 places	20 %
Accueil d'un service public (parking destiné aux agents ou aux usagers)	≤ 40 places	10 %
	> 40 places	20 %
Centre commercial/Cinéma (parking destiné à la clientèle)	≤ 40 places	5 %
	> 40 places	10 %

ARTICLE UP 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- .1. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- .2. Les espaces non bâtis, et notamment les marges de reculement prescrites à l'article UP 6, doivent être aménagés et entretenus.
- .3. Les aires de stationnement doivent être plantées si l'espace disponible le permet.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription

SECTION IV – CONDITIONS D'AMENAGEMENT
--

ARTICLE UP 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE UP 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.