

ZONE UPM1

Vocation générale de la zone : Agglomération dense à périmètre de Plan de Masse

Zone urbaine assez dense correspondant à un périmètre de Plan de Masse.

Elle comporte un sous-secteur UPM1a au Nord du Centre-ville dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise préalablement à une étude géologique-géotechnique au niveau des fronts et talus permettant de caractériser les aléas de mouvements de terrains (cf. Pièce 6 : mouvement de terrain).

Cette zone est destinée à recevoir de l'habitat, des commerces, des bureaux et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les formes d'habitat privilégiées résultent notamment des règles spéciales définies dans les documents graphiques correspondants.

Elle se caractérise par des immeubles collectifs et un tissu d'habitat individuel dense.

Dans la zone UPM1 concernée par la mixité sociale il est imposé la réalisation d'un minimum de 30% logements sociaux et dans le secteur UPM1a un minimum de 25% de logements sociaux.

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UPM:

- Les constructions à usage industriel ;
- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les carrières ;
- Les dépôts et décharges de toutes sortes (verre, ferraille, matériaux, vieux matériaux, véhicules désaffectés et véhicules usagés, containers, caravanes, engins de chantier, semi-remorques, remorques ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les constructions destinées au gardiennage des animaux ;
- Le stationnement isolé des caravanes ;
- Le changement de destination de commerces en logements

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans le secteur UPM1a, toute construction est soumise préalablement à une étude géologique-géotechnique sur l'ensemble de la zone au niveau des fronts et talus permettant de caractériser les aléas mouvements de terrain et de définir la constructibilité de la zone.

Article 3 : Desserte des terrains par les voies et accès

Pour être constructible, une propriété doit être desservie par un accès et une voirie publics ou privés présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès sur les voies et les portails sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leur position (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leur nombre.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Sauf avis contraire des services d'incendie et de secours, les voies desservant plusieurs logements, créées à l'occasion d'un projet et se terminant en impasse doivent être aménagées à leur terminaison avec une aire de retournement dans laquelle on doit pouvoir inscrire, à minima et entre chaque extrémité, un cercle de 9 m (NEUF METRES) de rayon. Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

Il est donné à titre indicatif des schémas d'ouvrages dans le lexique.

Article 4 : Desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

Les rejets d'eaux usées issues d'une activité professionnelle, dans le réseau d'égout public, font l'objet d'une autorisation du gestionnaire du réseau.

Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluviale, les cours d'eau non pérennes et les fossés est interdit même après traitement.

Toutefois, pour les eaux de vidange des piscines, assimilées à des eaux claires, se conformer au règlement du service de l'assainissement collectif de MPM.

Eaux pluviales :

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales non stockées ou infiltrées vers les ouvrages publics récepteurs ou les exutoires naturels en tenant compte s'il y a lieu du risque d'inondation.

Article 5 : Superficie minimale des terrains

Sans objet.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les implantations des constructions par rapport aux voies seront conformes aux dispositions du plan masse : respect des emprises au sol maximales figurées au plan masse et respect des alignements définis à ce plan.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit respecter les dispositions figurées au plan masse.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions, les unes par rapport aux autres, sur une même propriété, doit respecter les dispositions figurées au plan masse.

Article 9 : Emprise au sol

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des zones d'emprises qui leur sont affectées au plan masse.

Cette règle n'est pas applicable aux parkings en infrastructure ni aux locaux techniques qui peuvent être localisés hors des zones d'emprises. Malgré tout, les parkings devront être localisés en dehors des voies publiques.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Les hauteurs maximum, mesurées au niveau de l'égout dans le cas d'un toit en pente et au niveau de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse, sont figurées au plan masse, par référence au NGF.

Les bâtiments publics sont exemptés de ces règles de hauteur.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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 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.

Façades :

Les façades commerciales doivent respecter l'ordonnance et la trame architecturale de l'immeuble.

Les matériaux et les coloris employés doivent s'harmoniser avec les façades existantes. Les enseignes sont soumises à autorisation préalable.

Les murs pignons doivent être traités en correspondance avec les façades.

Les systèmes de fermeture et de sécurité des ouvertures, ne peuvent, être apposés en façade, mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Aucun élément technique (climatiseur, antenne, parabole...) n'est autorisé en saillie des façades.

Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Un seul dispositif de captage de la télévision est autorisé par bâtiment ou ensemble de bâtiments.

Ainsi, les antennes paraboliques de réception T.V. par satellite ainsi que les mâts d'antenne destinés à l'émission ou à la réception d'ondes hertziennes ou radio, doivent être implantées de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

Toitures :

Les toitures peuvent être soit à 1, 2 ou 4 (UNE, DEUX ou QUATRE) pentes ou en croupe.

Les toitures terrasse sont autorisées.

Les toitures en pente doivent être en tuiles rondes ou similaires avec une pente de toit qui ne doit pas être supérieure à 30% (TRENTE POUR CENT).

Les locaux techniques et tout appendice (climatiseur, cheminée...) prenant place sur le haut des constructions ou la toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Des terrasses intégrées dans le volume de la toiture sont autorisées.

Matériaux et revêtements :

Les enduits et les matériaux doivent être de teinte respectant le caractère architectural des constructions et les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

Clôtures :

Les clôtures et portails doivent être de forme simple.

Les clôtures ajourées ne doivent pas dépasser 2 m (DEUX METRES) de hauteur par rapport au terrain naturel et ne peuvent, en aucun cas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale. Elles ne doivent comporter aucune autre partie maçonnée qu'un mur bahut dont la hauteur visible maximale est d'1 m (UN METRE).

Les clôtures pleines ne doivent pas dépasser 2 m (DEUX METRES) de hauteur par rapport au terrain naturel (y compris le traitement architectural : arase, tuiles...) et devront, pour les clôtures sur voie publique ou privée, être enduites et réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, tuiles en faîtage ou tout élément rythmant le linéaire du mur).

Les piliers des portails peuvent atteindre une hauteur de 2 m (DEUX METRES) maximum.

Lorsqu'une clôture surmonte un mur de soutènement, elle doit être constituée exclusivement d'un dispositif ajouré, qui peut comporter un mur bahut dont la hauteur cumulée avec celle du mur de soutènement ne doit pas dépasser celle admise pour les murs de clôtures soit 2m (DEUX METRES) maximum de hauteur totale.

Les entrées de garages doivent être réalisées en retrait de l'alignement, de façon à n'occasionner aucune gêne sur les voies publiques.

Local ordures ménagères et recyclables :

Pour toute opération d'au moins 2 (DEUX) logements, il doit être aménagé sur le terrain ou dans la construction un emplacement permettant de stocker les poubelles en dehors des périodes de collecte, en les mettant à l'abri des regards depuis les voies.

Electricité, télécommunications, télédistribution :

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées obligatoirement en souterrain sauf si les conditions techniques ne le permettent pas.

Le branchement de chaque logement se fera par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

Article 12 : Stationnement

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet pour toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles les changements de destination ou les extensions de bâtiments.

Exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, il peut être autorisé :

- Soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement pour les places de stationnement nécessaires ;

- Soit de verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions fixées aux articles L 332-7-1 et R332-17 du Code de l'Urbanisme ;

- Aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m (TROIS CENTS METRES) du premier les surfaces qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser lesdites places.

Le nombre d'emplacements prévus (lorsque le calcul ne fait pas apparaître un nombre entier), est arrondi au nombre entier supérieur.

En cas de modifications susceptibles d'accroître les besoins en aires de stationnement, seul le prorata des places manquantes engendrées par la modification est compté.

Le nombre de places de stationnement ne doit pas être inférieur à :

- Habitat en accession : 2 (DEUX) places de stationnement par logement.

- Habitat locatif financé avec un prêt de l'Etat : 1 (UNE) place de stationnement par logement.

- Habitat destiné aux étudiants : 1 (UNE) place de stationnement pour 3 logements.

- Salles de spectacles et de réunions, équipements collectifs : le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leurs particularités de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes dans le secteur.

- Bureaux, commerces et services : 1 (UNE) place de stationnement par tranche de 40m² (QUARANTE METRES CARRES) entamée de surface de plancher.

Enfin il est exigé pour les constructions neuves à vocation d'habitat en immeuble collectif et d'activités, hors celles de commerce, hôtelières et de santé, et à l'exception des logements financés avec un prêt aidé de l'Etat :

- au moins un (UN) emplacement clos et couvert, commodément accessible, destiné au stationnement des deux (DEUX) roues motorisés : sa surface est de 1 m² (UN METRE CARRE) par tranche de 100 m² (CENT METRES CARRES) de surface de plancher.

En outre, le pétitionnaire devra prévoir d'aménager des espaces de stockage pour les vélos. Ces espaces devront être aménagés de façon à être accessibles de plain-pied (localisés dans les halls d'immeuble, locaux accolés aux immeubles...).

Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les espaces libres, non bâtis ou non affectés au stationnement doivent être aménagés en espaces verts plantés ou en aires de jeux.

Il doit être planté un arbre de haute tige pour 4 (QUATRE) places de stationnement extérieures pour tout parc de stationnement.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.