

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPg

Cette zone correspond aux emprises du secteur d'orientation particulière du site AGI.

*Les dispositions des articles suivants s'appliquent en complément des dispositions générales définies dans l'introduction du présent règlement. Les termes en italique sont définis dans le lexique du présent règlement. Des informations complémentaires sont annexées au présent règlement.*

## I - Nature de l'occupation du sol

### ARTICLE UPg 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Règles générales :

- L'implantation et l'*extension* des constructions à destination exclusive d'entrepôts.
- Les dépôts et décharges de toute nature, les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les changements de destination des locaux à usage commercial installés en rez-de-chaussée et en vis-à-vis des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, lorsque celles-ci sont repérées au document graphique comme "axes commerciaux en rez-de-chaussée".
- Les changements de destination des locaux de *rez-de-chaussée actifs* installés en vis-à-vis des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, lorsque celles-ci sont repérées au document graphique comme "axes de *rez-de-chaussée actifs*".

### ARTICLE UPg 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### Rappel :

**Dans les parties de zones repérées au plan de zonage du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol est subordonnée aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé.**

2-1 : Les constructions à usage commercial, artisanal ou industriel sont autorisées dans la mesure où :

- dans des conditions normales de fonctionnement elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage,
- elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

2-2 : Toute opération de construction à destination de logements d'une surface égale ou supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements doit comporter un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux (calculé par rapport au nombre de logement total).

2-3 : Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où :

- 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 puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

2-4 : Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur.

2-5 : Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

2-6 : En bordure des rues mentionnées sur le document graphique en tant qu'axes commerciaux en rez-de-chaussée en application des dispositions de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée implantés à en vis-à-vis des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé :

- les locaux créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle doivent être destinés au commerce ou à l'artisanat.

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la création ou l'*extension* d'une construction à usage d'hébergement hôtelier ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- aux locaux nécessaires à l'*accès* et à la desserte de l'immeuble.

2-7 : En bordure des rues mentionnées sur le document graphique en tant qu'axes de *rez-de-chaussée actifs* en application des dispositions de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée implantés en vis-à-vis des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé :

- les locaux créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle doivent être destinés au commerce ou à l'artisanat, ou au bureau, ou aux activités de services, aux professions libérales, ou aux locaux communs de copropriétés ou aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la création ou l'*extension* d'une construction à usage d'hébergement hôtelier ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux locaux nécessaires à l'*accès* et à la desserte de l'immeuble.

2-8 : Dans les constructions à destination exclusive de bureau, la surface de plancher projetée devra comprendre au moins 5% de la surface de plancher à destination de bureau existante avec un minimum de 150m<sup>2</sup>.

## II – Conditions de l'occupation du sol

### ARTICLE UPg 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peuvent être refusés 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. L'avis des services concernés pourra être requis pour apprécier le caractère suffisant de cette desserte.

Ils peuvent également être refusés 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.

**ARTICLE UPG 4** : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATIONS ET LES MODALITES DE STOCKAGE DES ORDURES MENAGERES

**Rappel :**

**Dans les parties de zones repérées au plan de zonage du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol est subordonnée aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé.**

**4-1. Eau potable :**

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

**4-2. Assainissement :**

Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans les réseaux collectifs sont définies au règlement d'assainissement communal en vigueur. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées domestiques : le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

A titre d'information, pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, le raccordement au réseau collectif est possible suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Eaux claires (rejets de pompes à chaleur, eaux de refroidissement, etc.) : leur déversement dans le réseau d'assainissement collectif est interdit.

Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération) pour limiter et étaler les apports pluviaux. Le débit de fuite ne doit pas excéder 2l/s/ha dans le réseau et 10l/s/ha dans le milieu naturel.
- Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités, doivent faire l'objet de pré-traitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures ou autres techniques alternatives) avant déversement dans le réseau public.
- La déconnexion au réseau d'assainissement unitaire via la mise en place de techniques alternatives permettant l'abattement volumique des eaux pluviales, notamment par infiltration et évapotranspiration, est préconisée.

**4-3. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.) :**

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

**4-4. Déchets ménagers et assimilés :**

\* 4-4-1 A l'occasion de toute nouvelle *construction* créant de la surface de plancher (y compris maison individuelle), est créé un local ou des *locaux déchets*.

Dans le cas d'une opération comprenant une ou plusieurs cellules commerciales, des *locaux déchets* spécifiques pour les commerces devront être prévus et aménagés dans le volume de la cellule commerciale.

Dans le cas d'une opération comprenant plusieurs cellules commerciales, les *locaux déchets* peuvent être mutualisés.

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 collectifs de réaliser des locaux « ordures ménagères »

présentant les surfaces minimales ci-dessous (y compris l'emplacement des bacs et les dégagements nécessaires pour leur manipulation).

Surfaces à prévoir pour les locaux de stockage des ordures ménagères et assimilés :

Nombre de logements de l'opération	Surface minimale du local à prévoir
Immeuble de 2 à 4 logements	4,5 m <sup>2</sup>
4 logements < immeuble < ou = 8 logements	7 m <sup>2</sup>
8 logements < immeuble < ou = 12 logements	9 m <sup>2</sup>
12 logements < immeuble < ou = 16 logements	9,5 m <sup>2</sup>
16 logements < immeuble < ou = 20 logements	10,5 m <sup>2</sup>
20 logements < immeuble < ou = 24 logements	15 m <sup>2</sup>
24 logements < immeuble < ou = 28 logements	18 m <sup>2</sup>
Immeuble > 28 logements	<b>Interroger les services techniques communaux</b>

\* 4-4-2. 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. Cependant des bornes d'apport volontaire doivent être prévues sur la parcelle, il convient de se rapprocher des services techniques municipaux pour définir la localisation optimale des bornes.

#### ARTICLE UPG 5 : LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

#### ARTICLE UPG 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

##### Rappel :

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long de l'alignement.

##### 6-1 Règle générale :

Les constructions s'implantent :

- à l'*alignement* en vis-à-vis de la rue des Bas et du boulevard Voltaire ;
- à l'*alignement* ou en retrait avec un minimum de 1 mètre en vis-à-vis du boulevard Voltaire pour la zone UPG1.
- à l'*alignement* ou en retrait avec un minimum de 1 mètre en vis-à-vis de la rue Gabriel Péri et à l'angle de la place Voltaire ;
- à l'*alignement* ou en retrait avec un minimum de 1 mètre en vis-à-vis des autres voies et *emprises publiques*.

##### 6-2 Règles particulières :

6-2-1 : En l'absence d'indication particulière portée au plan, les constructions situées à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile devront observer un *pan coupé* ou non d'une largeur comprise entre 5 et minimale de 7 mètres, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies existantes ou projetées. Lorsque l'une au moins des deux voies n'est pas ouverte à la circulation automobile la création d'un *pan coupé* est possible mais non obligatoire.

Cette disposition ne s'applique pas en zone UPG1.

6-2-2 : Dans le cas d'une construction implantée à l'*alignement*, des retraits peuvent être réalisés pour éviter l'effet de barre et respecter la trame parcellaire traditionnelle.

6-2-3 : Les saillies et encorbellements sur le domaine public communal sont autorisés si la largeur de la voie est supérieure ou égale à 10 mètres. Ils doivent satisfaire aux règles suivantes :

- pour l'aménagement d'immeubles existants :
  - 0,16 mètre de profondeur jusqu'à 3 mètres de hauteur au-dessus du trottoir,
  - 0,22 mètre de profondeur de 3 mètres à 4,30 mètres de hauteur au-dessus du trottoir ;
  - 0,80 mètre de profondeur au-dessus de 4,30 mètres de hauteur au-dessus du trottoir.
- pour les constructions neuves :
  - la profondeur de la saillie ne doit pas excéder 0,80 mètre et doit être à une hauteur égale ou supérieure à 4,30 mètres au-dessus du trottoir

Dans tous les cas, les saillies d'une construction devront être éloignées d'un plan vertical passant par l'arête du trottoir d'au moins 0,50 mètre.

6-2-4 : Les saillies et encorbellements sur le domaine public départemental ou national devront respecter les règlements de voirie en vigueur.

#### ARTICLE UPG 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

##### 7-1 Règles générales :

7-1-1 A l'intérieur de la zone UPG :

Les constructions s'implantent sur les limites séparatives (sans vue) ou en retrait.

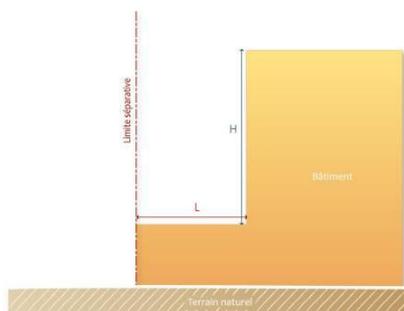
Si la construction s'implante en retrait la distance comptée perpendiculairement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'*égout* du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres à l'exception des modénatures d'une épaisseur inférieure ou égale à 30 cm.

Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs éléments créant des vues, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis-à-vis est au moins égale à la hauteur à l'*égout* du toit avec un minimum de 8 mètres.

7-1-2 A l'intérieur de la zone UPG1 :

Les constructions s'implantent sur les limites séparatives (sans vue) ou en retrait.

Si la construction s'implante en retrait la **distance (L)** de retrait est au moins égale à la moitié de la **hauteur (H)** de façade implantée en retrait avec un minimum de 4 mètres.



$$L \geq H/2 \geq 4m$$

*Les dessins ont un caractère illustratif.*

Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs éléments créant des vues, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis-à-vis est au moins égale à la moitié de la hauteur à l'éégout du toit avec un minimum de 8 mètres.

## 7-2 Règles particulières :

7-2-2 : Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (26/03/2019).

7-2-3: Lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte au rez-de-chaussée et/ou au sous-sol une ou plusieurs éléments créant des vues, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis-à-vis est au moins égale à 3 mètres. Cette disposition n'est applicable qu'à la condition que le point le plus haut de l'ouverture soit situé à 3 mètres du terrain naturel.

La distance minimale de retrait de 3 mètres vis-à-vis de la limite séparative, s'applique également pour les terrasses dont la hauteur, en vis-à-vis de la limite séparative, est inférieure ou égale à 1.50 mètre par rapport au terrain naturel.

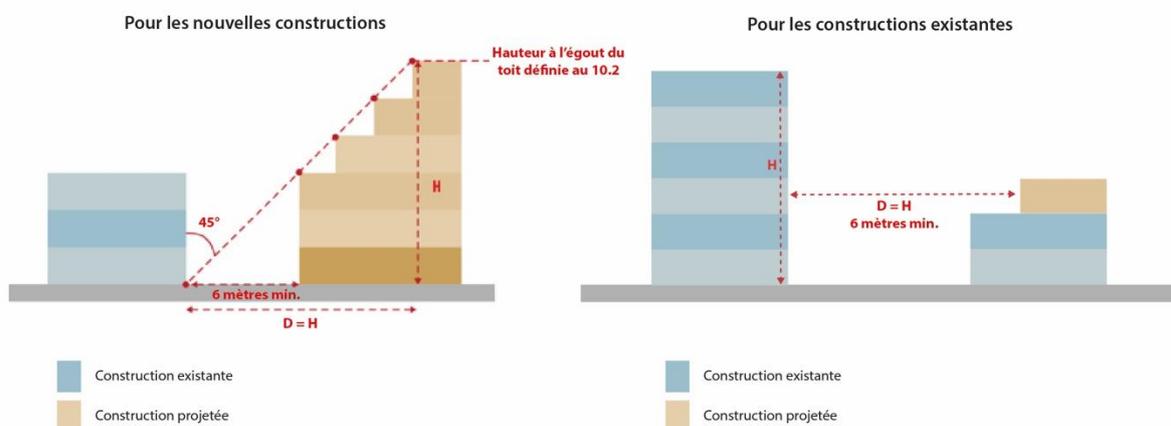
## ARTICLE UPG 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

### 8-1 Règles générales :

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

Lorsque les deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les constructions en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 m en tous points des constructions à l'exception des modénatures d'une épaisseur inférieure ou égale à 30 cm.

Pour les constructions existantes, cette règle s'applique en cas de *surélévation* et ne s'applique pas en cas de *modification de toiture*.

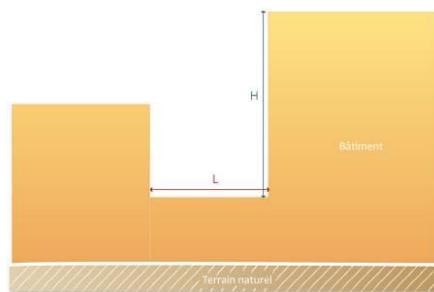


### 8-2 Règles particulières :

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation ...) réalisés sur des constructions existantes ;
- entre une construction principale et une construction *annexe* ;
- entre deux constructions *annexes* ;
- entre une piscine et une autre construction ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif .

A l'intérieur de la zone UPG1 : Les constructions doivent être conçues de manière à ce que les façades des parties de constructions en vis-à-vis comprenant du logement soient éloignées les unes des autres de la distance (L) égale à la hauteur (H) de la façade la plus haute diminuée de 3 mètres et diminuée de 5 mètres pour le dernier étage.



$$L \geq H-3$$

*Les dessins ont un caractère illustratif*

#### ARTICLE UPg 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

##### Rappel :

Dans les parties de zones repérées au plan de zonage du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol est subordonnée aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé.

##### 9-1 Règle générale :

L'emprise au sol ne pourra excéder 70 % de la superficie du terrain après déduction des éventuelles surfaces destinées à la voirie (publique ou privée) ouverte à la circulation générale.

##### 9-2 Règles particulières :

9-2-1 : La reconstruction à emprise égale ou inférieure de bâtiments à usage de commerce exclusif ou d'artisanat est autorisée.

9-2-2 : L'emprise pourra atteindre 100 % de la superficie du terrain après déduction des éventuelles surfaces destinées à la voirie (publique ou privée) ouverte à la circulation générale :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- pour les terrains dont la superficie est inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup> et dont la profondeur par rapport à la voie est inférieure ou égale à 10 mètres en tout point du terrain
- Pour les terrains d'angle dont l'assiette de projet est inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>.

#### ARTICLE UPg 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**Rappel :** Dans les parties de la zone repérées au plan de zonage du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la hauteur maximale autorisée peut être majorée de la différence d'altitude entre le niveau du trottoir existant ou futur au droit du terrain et la cote de plancher requise par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé.

##### 10-1 Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du trottoir existant ou futur au droit du terrain jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, et autres superstructures compris, à l'exception des cheminées, des gardes corps, antennes relais, paires vues et lignes de vie. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans les cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.

Dans le cas de toiture terrasse, si l'acrotère est surélevé afin d'assurer le rôle de garde-corps, les hauteurs maximales peuvent être majorées de 1,2 mètre.

Au-delà de la hauteur maximale indiquée, les édicules d'accès en toiture terrasse peuvent être autorisés sous réserve qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 2,5 mètres calculée à partir de l'acrotère.

## 10-2 Règles générales :

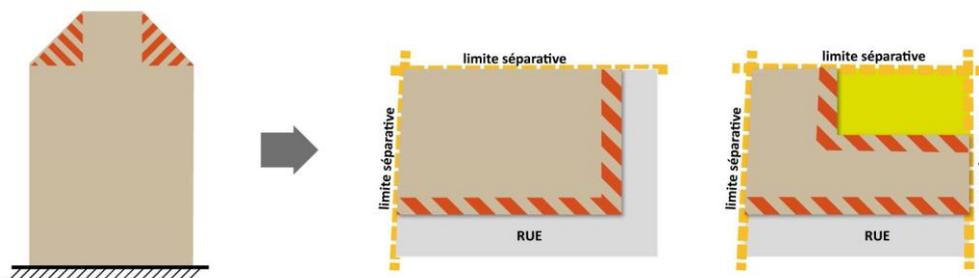
### 10-2-1 A l'intérieur de la zone UPG :

#### Toitures à pente :

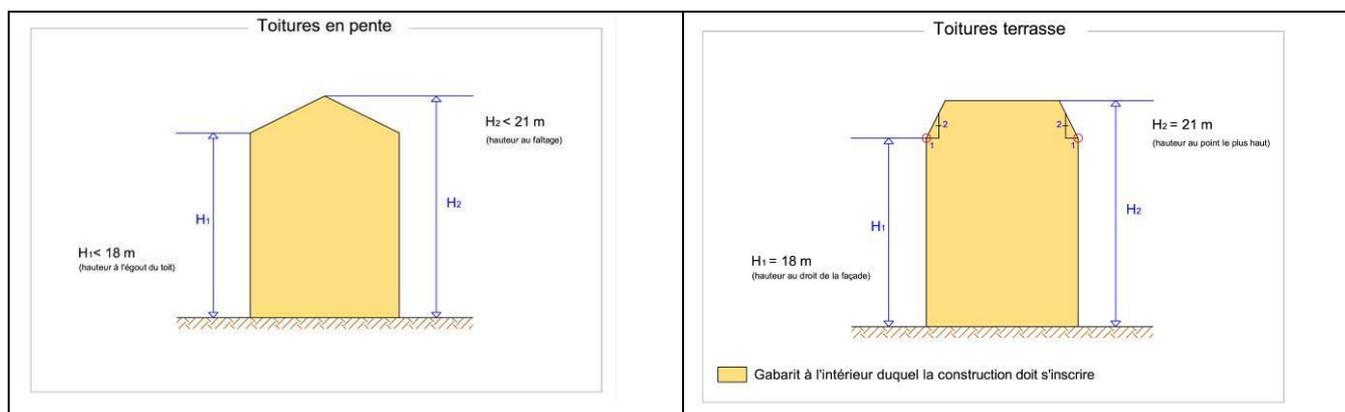
La hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres à l'égout du toit et 21 mètres au faîtage.

#### Toitures terrasse :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres au droit de la façade et 21 mètres au point le plus haut, superstructures comprises, cheminées et gardes corps exclus. A partir de point d'accroche fixé à 18 mètres la construction doit s'inscrire dans un gabarit ne dépassant pas le volume délimité par une oblique de pente 2 pour 1 et la ligne horizontale plafond de 21 mètres (voir croquis).



Les dessins ont un caractère illustratif.



Les dessins ont un caractère illustratif.

### 10-2-2 A l'intérieur de la zone UPG1 :

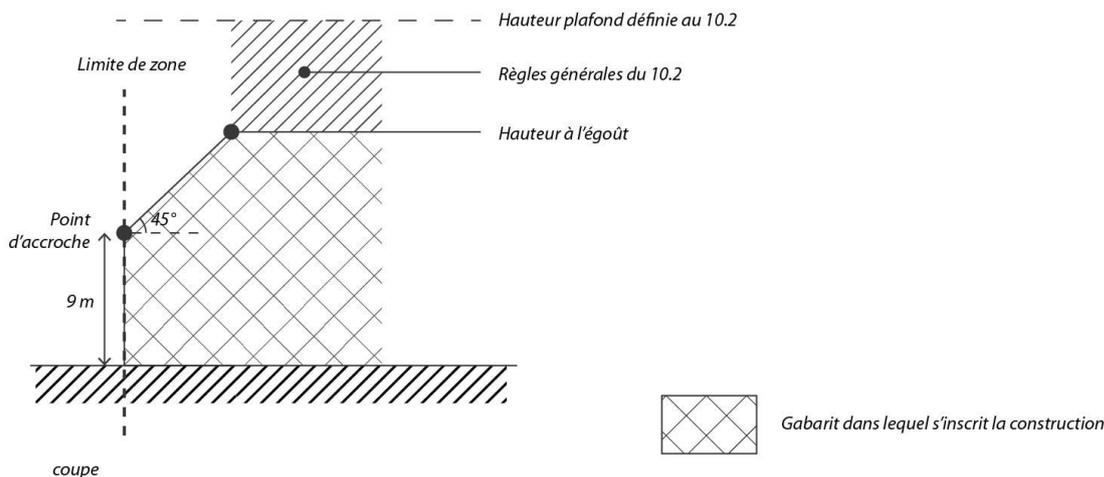
La hauteur maximale des constructions est fixée à 22 mètres au point le plus haut.

Cette hauteur est portée à 28 mètres à l'angle du boulevard Voltaire et de l'avenue Gabriel Péri.

### 10-3 Règles particulières :

10-3-1 : Lorsque la limite séparative correspond avec une limite de zone UD la hauteur maximale des constructions en vis-à-vis de la limite doit s'inscrire dans un gabarit délimité parallèlement à la limite par :

- un point d'accroche à 9 mètres sur la limite séparative
- une oblique inclinée à 45° jusqu'à la hauteur à l'égoût fixée au 10-2,
- au-delà la règle générale s'applique sous réserve du respect des autres règles.  
(Voir croquis).



*Les dessins ont un caractère illustratif.*

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions qui s'inscrivent dans le prolongement des héberges des constructions existantes sur le terrain voisin, implantées le long de la limite séparative.

**ARTICLE UPG 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

### 11-1 Dispositions générales :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées.

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Un cahier de recommandations dans les annexes du PLU explicite les modalités de mise en œuvre des prescriptions réglementaires.

### 11-2 Les toitures :

Pour les toitures à pente, les matériaux suivants doivent être privilégiés : tuile plate, ardoise, zinc, cuivre, produits verriers, bois. Les toitures à pente peuvent également être végétalisées.

Tout autre matériau présentant un aspect d'imitation de matériau noble (type bac acier...) est à proscrire.

Les toitures inaccessibles (hors entretien technique) dont la pente est comprise entre 0 et 5% doivent être végétalisées, en dehors des surfaces dédiées aux édifices techniques et autres équipements de performances énergétiques (capteurs solaires, panneaux solaires ...)

50 % des surfaces végétalisées des toitures inaccessibles (hors entretien technique) dont la pente est comprise entre 0 et 5%, et dont la superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup>, doivent présenter une épaisseur de terre végétale minimale de 30 cm.

### 11-3 Les façades :

Les matériaux préconisés sont la pierre semi-porteuse, la brique, le bois et le béton poli, lazuré, matricé.

Le recours ponctuel au zinc vertical, au cuivre est possible.

La recherche de végétalisation des façades est encouragée.

Pour les menuiseries, les matériaux préconisés sont le bois peint, l'aluminium laqué, etc. Les matériaux type PVC sont à proscrire.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents.

### 11-4 Les descentes d'eaux pluviales :

11-4-1 : Pour les façades des constructions en vis-à-vis des rues et des *emprises publiques* :

Les descentes d'eaux pluviales et les rejets d'eaux pluviales des *balcons*, *loggias* et terrasses sont interdites en façade. Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans le bâtiment ou dans l'épaisseur de la façade (descentes d'eaux pluviales intégrées au calepinage du parement de façade ou derrière le bardage). Les rejets d'eau pluviale des *balcons*, *loggias* et terrasses devront être canalisés au sein du bâtiment ou reprises par des descentes d'eaux pluviales intégrées à la façade, de façon à éviter toutes salissures des façades. Les pissettes sont interdites.

11-4-2 : Pour les autres façades :

Les descentes d'eaux pluviales des façades tournées vers les cœurs d'îlots pourront être en débord des façades à condition qu'elles reprennent la teinte de la façade. Les rejets d'eau pluviale des *balcons*, *loggias* et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades. Les pissettes sont interdites.

### 11-5 Les éléments de modénatures :

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, encadrements de fenêtres, chaînes d'angle, etc. est préconisée.

### 11-6 Les volets roulants :

Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.

### 11-7 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.

### 11-8 Les édifices et gaines techniques :

Les édifices techniques en toiture doivent respecter les hauteurs fixées à l'article 10. Ils doivent en outre, 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 édicules d'accès en toiture terrasse doivent s'implanter en retrait par rapport au nu extérieur des façades d'une distance équivalente à leur hauteur calculée à partir de l'acrotère.

#### 11-9 Les cheminées et les dévoiements des conduits de cheminée :

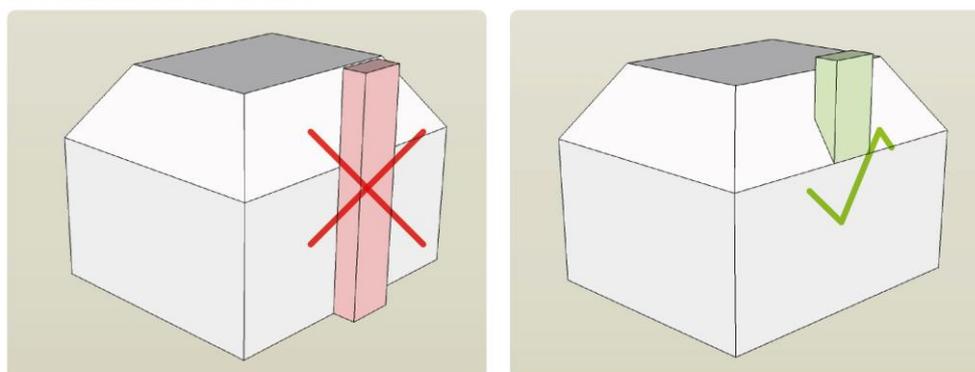
Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

A cet égard, le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc.) sur un linéaire supérieur à 3 mètres.

Les cheminées doivent être intégrées architecturalement dans la structure du bâtiment et ne doivent sortir qu'au niveau de la toiture.

Les nouveaux locaux commerciaux d'une surface au moins égale à 100 m<sup>2</sup> devront être équipés d'une gaine d'extraction des fumées.

Schéma d'implantation des cheminées :



*Les dessins ont un caractère illustratif.*

#### 11-10 Les antennes, les paraboles, climatiseurs et ventouses gaz :

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Les antennes relais devront par ailleurs être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction sur laquelle elles sont implantées.

Les climatiseurs et ventouses gaz ne doivent pas être posés sur les façades visibles depuis le domaine public.

#### 11-11 Les panneaux solaires :

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

#### 11-12 Les clôtures et les portails :

11-12-1 : Les clôtures sur rue 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 matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents.

11-12-2 : Les *clôtures* réalisées en bordure de rue doivent respecter les dispositifs suivants :

- un muret d'une hauteur maximale de 0.80 m surmonté d'une grille ;
- la partie supérieure peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 2/3 de la hauteur totale de la grille. Dans ce cas, cette occultation doit être réalisée en tôle découpée de la même couleur que la grille.
- La hauteur totale doit être comprise entre 1.50 et 2.20 mètres. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux jusqu'à 2,50 mètres, ou jusqu'à la hauteur d'un poteau conservé sur la même propriété.

Les *clôtures* réalisées sur les limites séparatives aboutissant à la rue doivent également respecter ces dispositions dans une profondeur minimale comptée de la rue à l'aplomb des constructions (existantes ou à créer) implantées sur le terrain.

Les *clôtures* sur les autres limites de propriété ne peuvent pas dépasser une hauteur de 2,5 mètres au-dessus du sol naturel.

11-12-3 : Les dispositions figurant au 11-12-2 ne s'imposent pas aux *clôtures* des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### 11-13 La restauration et l'extension des bâtiments existants :

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de ravalement, de réhabilitation. Toute *extension* 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 en pierre de taille ou brique prévus pour être apparents doivent être préservés.
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

#### 11-14 les façades commerciales :

Les façades de locaux commerciaux doivent 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 ;
- le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces, des activités ou des services, doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur 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 ;
- 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 principes architecturaux à respecter pour une bonne insertion du commerce dans la ville :

- une à deux teintes pâles pour les aplats ;
- les teintes vives sont réservées au lettrage
- les vitrines doivent conserver une transparence
- les devantures en applique ne doivent pas présenter une saillie supérieure à 0,25 m.

#### Les principes architecturaux à respecter pour les enseignes

- les enseignes ne doivent pas masquer ou recouvrir d'éléments architecturaux décoratifs ;
- les enseignes des commerces dont les surfaces de vente se situent exclusivement à rez-de-chaussée doivent rester séparées du 1<sup>er</sup> étage
- les enseignes drapeau doivent présenter une saillie maximale de 0,80 m ;
- les enseignes bandeau doivent présenter une saillie maximale de 0,25 m
- la hauteur de l'enseigne drapeau est déterminée par la hauteur de l'enseigne bandeau

La simplicité des enseignes est recommandée pour faciliter leur lisibilité.

Les stores devront être positionnés dans les ouvertures de la devanture commerciale et en dessous de l'enseigne bandeau.

#### **11-16 Les plantations et espaces verts identifiés :**

Les *espaces paysagers remarquables* identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés. Cependant, leur destruction peut être autorisée pour des raisons sanitaires, notamment en cas de maladie des végétaux, ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas où un arbre identifié au plan de zonage, ou appartenant à un *espace paysager remarquable*, serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur écologique et paysagère équivalente.

En cas d'impossibilité avérée de le remplacer, le projet devra faire apparaître une compensation qualitativement équivalente.

#### **ARTICLE UPG 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les places de stationnement exigibles au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans un volume d'une construction ou dans un volume bâti.

La suppression d'une place de stationnement intérieure et/ou extérieure doit donner lieu à son remplacement dans le respect, au minimum, des obligations fixées au titre du présent article.

Lorsque la construction porte sur une destination non prévue ci-après, il convient d'utiliser comme ratio celui qui se rapproche le plus de ladite destination.

#### **12-1 Prescriptions en matière de stationnement :**

Dans le cas de transformation de *rez-de-chaussée actif* et de locaux à usage d'entrepôt et d'industrie en logements il ne sera exigé qu'une place par logement créé à l'intérieur des locaux préexistants.

Dans le cas de changements de destination des locaux commerciaux existants vers un *rez-de-chaussée actif* (à l'exception des locaux communs de copropriétés) situés en vis-à-vis le long des axes repérés au document graphique comme « axes de *rez-de-chaussée actifs* », il est imposé pour une :

- Surface de plancher inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> ou locaux communs de copropriétés : aucune obligation de réalisation de place de stationnement
- Surface de plancher entre 100m<sup>2</sup> et 600m<sup>2</sup> : 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

- Surface de plancher supérieure ou égale à 600 m<sup>2</sup> : 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Toute tranche commencée est due.

En application de l'article L. 151-33, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans la limite d'une distance de 300 mètres), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Lors de toute opération de construction, d'*extension* supérieure à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

**Pour les constructions à usage d'habitation à l'exception des résidences à destination de publics spécifiques :**

- une place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement sans qu'il ne soit exigé plus de deux places par logement ;

Toute tranche commencée est due.

Dans le cas d'une *extension* (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes.

Dans le cas d'une création d'un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non *extension* de la surface de plancher, il est exigé un minimum d'une place par logement créé.

*Les places commandées ou doubles* sont acceptées à la condition que le nombre de places non commandées soit au moins égal au nombre de logements.

**Obligations de réaliser des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles :**

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements il doit être créé des espaces exclusivement dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles depuis le domaine public, situés de préférence en rez-de-chaussée et disposer des aménagements adaptés.
- L'espace possèdera un emplacement minimum par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et deux emplacements minimum par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 5 m<sup>2</sup>.

Le dimensionnement et l'équipement des emplacements et locaux respectent le Code de la construction et de l'habitation et les différents décrets afférents.

**Obligations de réaliser des stationnements pour les deux roues motorisés dans les constructions nouvelles :**

- Dans les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 4 logements, il doit être créé des emplacements dédiés aux deux roues motorisés dont la surface doit correspondre au minimum à 1% de la surface de plancher.

**Pour les constructions à usage de bureaux :**

- A moins de 500 mètres d'une gare, il ne pourra être construit plus d'une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- A plus de 500 mètres d'une gare, il ne pourra être construit plus d'une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Toute tranche commencée est due.

*Les places commandées ou doubles* sont interdites.

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

**Obligations de réaliser des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles :**

- L'espace exclusivement dédié aux vélos possèdera une superficie représentant 1,5 % au minimum de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Il doit être aisément accessible depuis le domaine public, situé de préférence en rez-de-chaussée et disposer des aménagements adaptés.

**Obligations de réaliser des stationnements pour les deux roues motorisés dans les constructions nouvelles :**

- Il doit être créé des emplacements dédiés aux deux roues motorisés dont la surface doit correspondre au minimum à 1% de la surface de plancher.

**Pour les constructions à usage de commerces :**

- Pour chaque Commerce inférieur à 600 m<sup>2</sup> : 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour chaque Commerce de plus de 600 m<sup>2</sup> : 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Toute tranche commencée est due. Les places commandées sont interdites.

Par ailleurs, pour les commerces dont la surface de plancher excède 600 m<sup>2</sup>, il pourra être imposé la réalisation d'une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.

Il est rappelé que les aires de livraison mentionnées ci-dessus doivent être réalisées sur le terrain de l'opération.

**Pour les constructions à usage d'artisanat :**

- surface de plancher inférieure à 100 m<sup>2</sup> : 1 place
- 100 m<sup>2</sup> ≤ surface de plancher ≤ 500 m<sup>2</sup> : 1 place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 500 m<sup>2</sup> ≤ surface de plancher ≤ 1 000 m<sup>2</sup> : 1 place par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- surface de plancher > 1 000 m<sup>2</sup> : 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Toute tranche commencée est due.

Par ailleurs, il sera imposé, au-dessus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la réalisation d'au moins une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes aux établissements installés dans une même construction.

Il est rappelé que les aires de livraison mentionnées ci-dessus doivent être réalisées sur le terrain de l'opération.

**Pour les constructions à usage d'entrepôt :**

- 1 place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Toute tranche commencée est due.

Pour les constructions à usage d'entrepôt, il sera imposé, au-dessus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la réalisation d'au moins une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.

**Pour les constructions à usage d'industrie :**

- 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Toute tranche commencée est due.

Pour les constructions à usage d'industrie, il sera imposé, au-dessus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la réalisation d'au moins une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.

**Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et les résidences à destination de publics spécifiques :**

- 1 place de stationnement pour 4 chambres et/ou unités d'habitation.

Toute tranche commencée est due.

**Pour les équipements publics et d'intérêt collectif**

- En ce qui concerne *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
- La création d'un espace dédié aux vélos est imposée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs. Cet espace peut être extérieur.

**12-2 Normes techniques :**

Les normes techniques pour les places stationnement ont été définies dans le lexique.

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 5 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes desservant des parcs de stationnement de plus de 50 voitures doivent être doubles (obligation uniquement pour l'accès au 1<sup>er</sup> niveau de sous-sol), d'une largeur d'au moins 6 mètres.

**ARTICLE UPG 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

**13-1 : Règles générales :**

13-1-1 : Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

13-1-2 : 60% au moins des espaces libres de toute construction en élévation, hors emprises des voies ouvertes à la circulation générale que celles-ci soient de statut public ou privé, doivent être traitées en espaces verts et plantés en respectant les dispositions suivantes :

- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale située sous la cote du niveau du rez-de-chaussée
- Dans une profondeur de 4 m depuis l'alignement, les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale située sous la cote du niveau du trottoir ;
- Un *arbre à haute tige* est imposé pour 100 m<sup>2</sup> de terrain. Les arbres doivent être plantés dans un volume au moins égal à un cube de 2,5 mètres de côté situé sous la cote altimétrique du plancher du rez de chaussée.

Lorsque figure sur le plan de zonage, une obligation de plantation à réaliser, il s'agira d'arbres à moyen et grand développement

### 13-2 : Règles particulières :

13-2-1 : Les *espaces paysagers remarquables* identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés. Cependant, leur destruction peut être autorisée pour des raisons sanitaires, notamment en cas de maladie des végétaux, ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas où un arbre identifié au plan de zonage, ou appartenant à un *espace paysager remarquable*, serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur écologique et paysagère équivalente.

En cas d'impossibilité avérée de le remplacer, le projet devra faire apparaître une compensation qualitativement équivalente.

Pour la sauvegarde d'un arbre intéressant en cas de construction nouvelle, il pourra être appliqué une dispense d'une place de stationnement par niveau de parking (places superposées d'un niveau à l'autre).

13-2-2 : Les dispositions figurant ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

## III – Possibilités maximales d'occupation du sol

### ARTICLE UPg 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.