

# Zone UP

La zone UP est une zone réservée aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Elle peut également accueillir des hébergements (de type résidences ou foyers avec service), et des hébergements hôteliers ou touristiques.

## Division en sous-zones

Sans objet

## Articulation du règlement écrit avec le règlement graphique

En complément du règlement écrit, le règlement graphique du PLU identifie :

- des emplacements réservés pour la réalisation de voies et/ou ouvrages publics,
- des marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques,
- des espaces boisés classés,
- des éléments de patrimoine à préserver,
- des éléments de paysage et des corridors écologiques à préserver.

*Cf. pièce « prescriptions spéciales » du PLU.*

## Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Tout aménagement ou construction réalisé doit être compatible avec les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation « nature en ville ».

*Cf. pièce « OAP » du PLU.*

# DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

## Article UP1 – Constructions, activités, usages et affectations des sols

- a) Sont précisés dans le tableau suivant et, le cas échéant, selon les zones :
- les destinations et sous-destinations autorisées, admises sous condition ou interdites dans le cadre de constructions nouvelles ou de changements de destination ou sous-destination de constructions existantes.
  - d'autres constructions, activités, et affectations des sols autorisées, admises sous condition ou interdites.

		UP
<b>Destination</b>	<b>Exploitation agricole ou forestière</b>	Interdites
<i>Sous-destinations</i>	<i>Exploitation agricole</i> <i>Exploitation forestière</i>	
<b>Destination</b>	<b>Habitation</b>	Cf. sous destinations
<i>Sous-destinations</i>	<i>Logement</i>	Autorisé sous conditions (cf. article 1.c)
	<i>Hébergement</i>	Autorisé
<b>Destination</b>	<b>Commerce et activités de service</b>	Cf. sous destinations
<i>Sous-destinations</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	Interdits
	<i>Restauration</i>	Autorisé sous conditions (cf. article 1.d)
	<i>Commerce de gros</i>	Interdit
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	Interdit
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	Autorisé sous conditions (cf. article 1.d)
	<i>Cinéma</i>	Interdit
<b>Destination</b>	<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Autorisés
<i>Sous-destinations</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</i>	
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</i>	
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et action sociale</i>	
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	
	<i>Équipements sportifs</i>	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	
<b>Destination</b>	<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	Cf. sous destinations
<i>Sous-destinations</i>	<i>Industrie</i>	Interdite
	<i>Entrepôt</i>	Interdit
	<i>Bureaux</i>	Interdit
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Interdit

<b>Destination</b>	<b>Autres constructions, activités, usages et affectations des sols</b>	<b>Cf. sous destinations</b>
<i>Sous-destinations</i>	<i>Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et campings</i>	Interdites
	<i>Ouverture et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol</i>	Interdites
	<i>Dépôts en plein air</i>	Interdits
	<i>Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)</i>	Interdites
	<i>Affouillements et exhaussements du sol</i>	Autorisés sous conditions (cf. article 1.e)

b) **En outre, sont autorisés** les constructions, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits, ni admis sous condition par l'article 1.a.

### **Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis**

c) Sont admises les constructions de la sous-destination « logement » à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des installations autorisés dans la zone dans une limite de 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement.

d) Sont admises les constructions de la sous-destination « restauration » et « hébergement hôtelier et touristique » à condition qu'elles soient accessoirement liées et justifiées par la destination dominante.

e) Sont admis les affouillements et exhaussements de sol à condition :

- qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés dans la zone, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres ;
- qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ;
- qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

### **Article UP2 - Conditions d'évolution des constructions existantes**

Sans objet

### **Article UP3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

#### **a) Mixité fonctionnelle**

Sans objet

#### **b) Mixité sociale**

Non réglementée.

# VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles énoncées dans les articles 4 à 8 ne s'appliquent pas à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage :

- aux constructions et installations de la sous destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées »,
- aux constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

## Article UP4 – Emprise au sol des constructions

Non règlementée

## Article UP5 – Hauteur des constructions

*Conditions de mesures : la hauteur se calcule depuis le terrain naturel le plus bas à l'égout du toit à l'aplomb de la construction projetée.*

*Pour les terrains situés en zone bleu du Plan de Prévention des Risques Naturels (Inondations), la hauteur se calcule à partir de la cote NGF la plus haute à l'égout du toit.*

La hauteur maximale des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 20 mètres.

Les locaux techniques (édicule ascenseur, VMC et autres) ne devront pas dépasser de plus de 0,50 m la limite de toiture.

## Article UP6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En présence d'une marge de recul portée sur le document graphique, la règle la plus défavorable s'applique.

Toute construction doit respecter un recul minimum de :

- 15 mètres des limites d'emprise des voies ferrées,
- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 29,
- 25 mètres de l'axe de la RD 98,
- 15 mètres de l'axe de la RD86,
- 10 mètres de l'alignement des autres emprises publiques.

Une distance inférieure pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics. L'implantation des dites constructions et installations nécessaires aux services publics pourra être réalisée à la limite de la voie publique.

## Article UP7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (saillies telles que balcons non comprises) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics, en limite séparative dans la limite de la hauteur maximale prévue à l'article UP5.

## Article UP8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment (saillies telles que balcons non comprises) soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé ( $D = H/2$ ) avec un minimum de 4 mètres.

Une distance inférieure pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

# QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## Article UP9 – Qualité des constructions

En aucun cas les constructions et installations ne doivent, de par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les constructions doivent être implantées en tenant compte de la pente du terrain.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

Les bandes de trois garages ou plus doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique.

L'aspect architectural des bâtiments projetés et de tout projet soumis au dépôt d'une autorisation d'urbanisme sera soumis à l'avis de l'Architecte-Conseil de la Ville.

### Toitures et couvertures

Les toitures sont simples, à deux pentes opposées. La pente doit se situer entre 27 et 35%. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un ou l'autre des bâtiments voisins.

Les toitures sont réalisées en tuiles rondes vieillies ou vieilles.

Les souches de toute nature doivent être simples et traitées en même matériaux que le reste du bâtiment.

Certaines toitures terrasses peuvent être autorisées. Dans ce cas elles doivent être traitées avec des revêtements minéraux de qualité ou plantées de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement minéral ou végétal. Dans le cas de toitures terrasses, l'ensemble des superstructures est à organiser de façon cohérente sur le plan architectural et à habiller ou à capoter.

### Façades et ouvertures

Les ouvertures doivent généralement être plus hautes que larges, les linteaux doivent être droits ou très légèrement cintrés (rayon de courbure inférieur à 2,60 mètres). La surface des ouvertures doit toujours être inférieure à la surface des parties pleines.

Les enduits de façades peuvent être soit laissés apparents (sans emploi de ciment foncé ou gris), soit être teintés de couleurs, en harmonie avec l'ensemble des constructions voisines. Seuls les enduits frottés fins ou peinture sont autorisés.

Les tons des menuiseries et les enduits doivent faire l'objet d'un accord de l'architecte conseil de la ville.

Les immeubles anciens, dont les murs sont constitués de moellons de pierre hourdés à la chaux seront ravalés avec des enduits à la chaux naturelle.

### Matériaux

Toute imitation de matériaux, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois est interdite ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

### Installations techniques

- **En toiture**

Les superstructures apparentes d'ascenseur sont interdites.

L'implantation des antennes paraboliques et des dispositifs de climatisation doit être la plus discrète possible.

- **En façade**

Les antennes paraboliques et les dispositifs de climatisation sont interdits sur les façades visibles depuis la voie. Cependant, pour des raisons techniques et architecturales, les climatiseurs peuvent être admis en façade côté voie, sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

-sont intégrés dans un caisson prévu à cet effet, du même ton que le fond de façade,

-sont installés à une hauteur minimum de 2,00 mètres par rapport au sol fini,

De sorte à ce que, une fois posés, ils ne puissent pas générer de pollution visuelle.

Les postes électriques doivent être intégrés à une construction et harmonisés dans le choix des matériaux et des revêtements à cette construction.

### **Clôtures**

Les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent au caractère des constructions édifiées sur le terrain ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives doivent être constituées :

1. soit par des grillages, grilles ou tout autre dispositif à claire voie doublé d'une haie vive et ne comportant pas de mur bahut et totalisant 2 mètres.

2. soit par des murs pleins de 1,40 mètre de hauteur dont la longueur ne doit pas excéder 20 % du périmètre de la parcelle tout en étant situés en façades principales.

3. soit par un mur bahut dont la hauteur ne peut pas dépasser 0,80 mètre et l'ensemble (mur + grillage) ne pouvant dépasser 2 mètres.

4. en bordure des voies bruyantes annexées au PLU, l'édification de murs de clôture pleins, d'une hauteur totale de 2 mètres, pourra être autorisée seulement en ce qui concerne la partie des unités foncières dont le linéaire est situé en bordure immédiate desdites voies bruyantes.

Cette hauteur sera mesurée à partir du niveau le plus bas de la voie de circulation la plus proche.

### **Article UP10 – Qualité des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés. L'espace compris entre la façade et la voie publique devra faire l'objet d'une attention particulière.

Etant précisé que l'evergreen, ou toute autre solution équivalente, ne sont pas comptabilisés dans les espaces verts.

Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des bâtiments doivent obligatoirement être masqués en bordure des voies, soit par des rideaux d'arbres, soit par des haies à feuillage persistant.

Des dispositions différentes peuvent être adoptées dans le cas où la demande est accompagnée d'un projet d'espaces verts garantissant la qualité de l'aménagement.

Tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 500 m<sup>2</sup> doit être traité avec plantations.

Tout parc de stationnement au sol doit être traité avec plantations à raison d'1 arbre pour 4 places.

## Article UP11 – Stationnement

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m<sup>2</sup> y compris les accès et dégagements.

Sur chaque terrain, des surfaces suffisantes doivent être réservées en dehors des voies de circulation :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.
- pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

Les ratios ci-après se calculent selon une SDP entamée.

Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain privé même.

	Nombre de places (minimum)	
	Véhicules motorisés	Deux roues non motorisés
<b>Logement</b>	1 place/ logement	1 m <sup>2</sup> / logement
<b>Hébergement</b>	1 place / 4 lits en plus des places nécessaires pour le personnel et les visiteurs	1 m <sup>2</sup> / 70 m <sup>2</sup> de SDP
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	1 place / chambre d'hôtel	1% de l'espace occupé par le stationnement automobile doit être affecté au stationnement des vélos
<b>Restauration</b>	1 place / 10 m <sup>2</sup> de SDP	1% de l'espace occupé par le stationnement automobile doit être affecté au stationnement des vélos
<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</b>	1 place / 100 m <sup>2</sup> de SDP	1% de l'espace occupé par le stationnement automobile doit être affecté au stationnement des vélos
<b>Salles d'art et de spectacles</b>	1 place / 3 fauteuils	1 m <sup>2</sup> / 250 m <sup>2</sup> de SDP
<b>Établissements d'enseignement, de santé et action sociale</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	1% de l'espace occupé par le stationnement automobile doit être affecté au stationnement des vélos
<b>Équipements sportifs</b>		
<b>Autres équipements recevant du public</b>		
<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	1% de l'espace occupé par le stationnement automobile doit être affecté au stationnement des vélos

# EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## Article UP12 – Conditions de dessertes et d'accès des terrains

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de salubrité, de protection civile et de défense contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Pourra être interdit tout nouvel accès ou aménagement d'un accès sur la voie publique présentant un risque nouveau pour la sécurité des usagers ou riverains. Il s'agit par exemple de carrefours, de virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, d'un risque de ruissellement trop important etc.

Les entrées de propriétés devront être en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Aucune voie privée ouverte à la circulation publique ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

Tout projet de construction comportant un parking de 100 places et plus fera l'objet d'un aménagement particulier soumis aux services techniques. Cet aménagement sera à la charge du pétitionnaire ainsi que les travaux annexes et la mise à disposition sans indemnité des emprises nécessaires.

## Article UP13 – Desserte par les réseaux

### Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant un raccordement à l'eau potable, doit être raccordée à une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes établie au droit du terrain d'assiette du projet.

### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement établi au droit du terrain d'assiette du projet.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse du propriétaire ou du gestionnaire auxquels appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le réseau naturel.

### Eaux pluviales

La commune est dotée d'un système séparatif. Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'évacuation des eaux usées est interdit.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

- Pour les terrains dont l'imperméabilisation (existante + projet) créée est  $< 200\text{m}^2$ , les eaux seront conservées sur le terrain.

- Pour terrains dont l'imperméabilisation (existante + projet) créée est  $> 200\text{m}^2$ , il doit être réalisé des bassins de rétention/écrêteurs dont le volume est calculé à raison de 25 litres/m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée. Le débit de fuite étant de 0.75 l/s pour 100 m<sup>2</sup> imperméabilisés.

Les eaux de vidange des piscines, quels que soit leur type, seront rejetées directement dans le réseau public d'eaux pluviales (grille avaloir et caniveau les plus proches) au moyen de dispositifs techniques adaptés.

### **Réseaux câblés**

Les lignes de desserte (électricité, téléphonie, fibre optique, etc) doivent être réalisées en souterrain et éventuellement apposés en façade.

Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes.

### **Communications électroniques**

Toute nouvelle construction autorisée, sauf les annexes, doit prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques.

### **Défense incendie**

Tout bâtiment ou installation doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des points d'eau incendie conformément à la réglementation en vigueur, et sous réserve du dimensionnement suffisant du réseau d'eau potable public.

### **Divers**

Chaque logement doit être pourvu d'un compteur individuel d'eau et d'électricité.

A chaque nouvelle demande d'ouverture de compteur (eau, électricité), le pétitionnaire devra justifier de l'existence légale du logement à desservir.