

# ZONES UPM

---

Il s'agit de trois zones de plan de masse dont les secteurs sont les suivants :

- UPM 1 : Avenue Edouard Herriot – entrée de ville
- UPM 2 : Angle Rue du Loup Pendu – Avenue Léon Blum
- UPM 3 : Rue du Moulin Fidel

## **UPM 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

Sont interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Le stationnement des caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable.

## **UPM 2 – types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à contraintes particulières**

Sont notamment autorisés :

- les constructions et installations polluantes ou bruyantes à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (par exemple: drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies, parc de stationnement),
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre de limiter les nuisances et dangers éventuels,
  - que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers.

### **UPM 3 Accès**

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

La largeur des voies d'accès ne peut en aucun cas être inférieure à 3 m.

Lors de la création d'une nouvelle voie qui se termine en impasse, celle-ci doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **UPM 4 Desserte par les réseaux**

#### **4.1. Eau**

Toute propriété bâtie doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **4.2. Assainissement**

Toute nouvelle construction ou installation devra respecter le règlement départemental d'assainissement et le règlement communautaire d'assainissement.

A l'intérieur d'une propriété les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément, acheminées dans deux regards construits en retrait de l'alignement et dirigées vers les réseaux publics.

##### **4.2.1. Eaux Usées**

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

##### **4.2.2. Eaux Pluviales**

Toute solution devra être trouvée pour permettre l'absence de rejet (0 rejet) d'eaux pluviales dans les réseaux d'assainissement communautaires ou départementaux.

Lorsque le « 0 » rejet n'est pas réalisable, le débit des eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement communautaire ou départemental fera l'objet d'une limitation dont la valeur est fixée par les règlements.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

### **4.3. Électricité - Téléphone - Câble**

Les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques seront obligatoirement réalisés en souterrain.

### **4.4. Déchets ménagers et assimilés et encombrants**

Il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.

Habitat collectif :

*Déchets ménagers et assimilés* : il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des containers, à raison de 0,5 m<sup>2</sup> par logement avec une surface minimum de 6 m<sup>2</sup>.

*Encombrants* : Au dessus de 20 logements, un local de 15 m<sup>2</sup> minimum doit être créé.

## **UPM 5 Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de règles

## **UPM 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

Les constructions doivent s'implanter dans le respect des marges de recul définies aux documents graphiques.

Les saillies sont autorisées jusqu'à l'alignement.

## **UPM 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **7.1. Sur les limites séparatives ou de zones**

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou de zone dans les cas prévus aux documents graphiques si la façade sur la limite ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrance.

### **7.2. En retrait des limites séparatives :**

Sauf distance particulière indiquée aux documents graphiques :

Si la façade ou partie de façade comporte des baies, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade de construction au point le plus proche de la limite séparative, ne pourra être inférieure ou égale à 2 mètres.

Si la façade ou partie de façade ne comporte pas de baies, les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait.

### **7.3. Exceptions**

- Les balcons
- Les décrochés de façade : en cas de façade implantée sur la limite séparative, des décrochés de façade sont autorisés. Ces décrochés de façade seront compris dans une bande de 0 à 3 mètres de la limite séparative et ils ne dépasseront pas un linéaire correspondant à 15 % de la longueur de la façade située en limite.

### **UPM 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions s'implanteront à l'intérieur des polygones d'emprises constructibles définis aux documents graphiques.

### **UPM 9 Emprise au sol**

L'emprise au sol résulte des prescriptions définies aux documents graphiques.

### **UPM 10 Hauteur maximum**

La hauteur de la construction, mesurée à l'égout du toit, ou à l'acrotère, en tout point par rapport au terrain naturel, ne doit pas dépasser la hauteur de la cote NGF ou le nombre de niveaux et la hauteur maximale figurant aux documents graphiques.

#### **10.3. Exception :**

Les constructions et éléments sur terrasse peuvent dépasser le plafond imposé au présent article à condition :

- qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3 m et que la distance les séparant de la façade soit supérieure ou égale à leur hauteur,
- qu'ils abritent uniquement des locaux techniques ou qu'il s'agisse de pergolas, de cheminées, de capteurs d'énergie, de pylônes, de supports de lignes électriques ou d'antennes.

### **UPM 11 Aspect extérieur - Clôtures**

#### **11.1. Les bâtiments remarquables répertoriés au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme et repérés sur le plan 5f du P.L.U.**

Les interventions sur ces constructions (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent au minimum leur conserver le caractère existant à la date d'approbation du présent P.L.U. ou tendre à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu.

## **11.2. Volumes et implantation**

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée 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.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants : l'harmonisation par rapport aux volumétries existantes, le rythme et la composition des façades, le respect du découpage des façades en fonction du rythme parcellaire, en sont les critères principaux.

La toiture doit être traitée en harmonie avec l'ensemble de la construction et des constructions avoisinantes.

## **11.3. Aspect des matériaux**

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, béton par exemple) ne peuvent être laissés apparents ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures de chaque côté de la limite séparative.

Les façades secondaires ou postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes caractéristiques architecturales que les façades principales pour garder l'harmonie du bâtiment.

Les pignons apparents doivent être traités avec le même soin que les autres façades, y compris ceux qui sont rendus visibles lors de la démolition.

Les annexes et les garages doivent être traités avec le même soin que le bâtiment principal, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

### **Sont interdits :**

- les couvertures d'aspect ondulé, amiante ciment, ou papier goudronné,
- les enduits à effet rustique prononcé (gros grain) et les enduits d'aspect rocailleux.

## **11.4. Toitures**

Les ouvrages autorisés à saillir des toitures, tels que souches de cheminées, prises d'aération, etc. et les chéneaux doivent être en harmonie avec les toitures.

Les toitures-terrasses accessibles ou inaccessibles doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : revêtement, camouflage des gaines techniques, plantations...

Les antennes paraboliques seront de préférence situées en toiture. Elles seront si possible masquées et non visibles de la rue. Elles ne seront pas, si possible, situées en surplomb de la façade. Dans le cas contraire, la couleur de fond sera en harmonie avec la couleur de la façade.

### **11.5. Composition de façades et percements**

Les baies créées ou modifiées doivent s'harmoniser avec les baies existantes.

Les vérandas et les fermetures de balcons ou loggias doivent être traitées en harmonie avec les constructions existantes par les matériaux utilisés, les proportions des ouvertures et la volumétrie. Les profils des montants de vérandas doivent être fins.

Les verrières et les dispositifs solaires intégrés sont autorisés en façade et en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'esprit général de la construction et du secteur.

### **11.6. Les compteurs d'alimentation en eau, gaz et électricité**

Ils devront parfaitement s'intégrer dans les clôtures ou seront intégrés dans le volume de la construction.

Les transformateurs électriques seront intégrés à la construction.

### **11.7. Clôtures**

#### **11.7.1. Sur voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile**

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2,20 m.

A l'exception des piliers, la hauteur des murs ne devra pas dépasser 1,20 m.

Elles doivent être conçues (caractéristiques, matériaux et coloris) en fonction du caractère du site et de façon à s'harmoniser avec le bâti et l'environnement architectural et paysager de la rue.

Les clôtures anciennes ayant un caractère architectural affirmé, doivent être restaurées ou reconstituées avec les mêmes matériaux et dans les mêmes proportions.

*Nota : Les murs de soutènement ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de clôture.*

#### **11.7.2. Sur les limites séparatives et sur les voies piétonnes**

Les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 m.

Les grillages seront doublés d'une haie végétale.

*Nota : Les murs de soutènement ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de clôture.*

**UPM 12 Stationnement**

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement de destination des locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après.

**12.1. Dimensions des places :**

- Longueur utile : 5 m
- Largeur utile :
  - ◆ 2,40 m pour les emplacements
  - ◆ 2,70 m pour les garages et box
  - ◆ 3,30 m pour les emplacements handicapés
  - ◆ Dégagement utile minimum : 5,50 m

Ces dimensions se mesurent aux murs des poteaux, voiles, etc.

**12.2. Rampes d'accès :**

- sens unique : 3,50 m
- sens unique alternatif desservant jusqu'à 100 voitures : 3,50 m
- double sens desservant plus de 100 voitures : 6,00 m
- pente moyenne : 15 % avec une pente maximum de 5 % dans les 5 premiers mètres.

**12.3. Surfaces de stationnement**

Destination des locaux	Surface ou nombre de stationnement
Logement social :	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 1 place par logement</li> <li>◆ 2 roues : à partir de 10 logements, 0,5 m<sup>2</sup> par logement</li> </ul>
Habitat non social :	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 1 et 2 pièces : 1 place/60 m<sup>2</sup> de SHON avec au minimum 1 place/logement</li> <li>◆ 3 pièces et plus : 1 place/60m<sup>2</sup> SHON avec au minimum 2 places/logement.</li> <li>◆ 2 roues : à partir de 10 logements, 0,5 m<sup>2</sup> par logement</li> </ul>
Foyer de personnes âgées	◆ 1 place/5 chambres
Commerce < 300 m <sup>2</sup> de SHON	◆ 1 place minimum
Commerce ≥ 300 m <sup>2</sup> de SHON	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> <li>◆ 1 aire de livraison pour 1000 m<sup>2</sup> SHON et une aire supplémentaire par tranche de 1000 m<sup>2</sup> SHON</li> <li>◆ 1 aire de stationnement pour les 2 roues</li> </ul>
Bureau	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 50 % de la SHON</li> <li>◆ 1 aire de livraison de 100 m<sup>2</sup> pour 5000 m<sup>2</sup> SHON</li> <li>◆ 1 aire de stationnement pour les 2 roues (pour une SHON créée supérieure à 100 m<sup>2</sup>)</li> </ul>
Activité atelier dépôts	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 1 place/200 m<sup>2</sup> de SHON avec 1 place minimum par unité</li> <li>◆ 1 aire de livraison de 100 m<sup>2</sup> pour 5000 m<sup>2</sup> SHON</li> <li>◆ 1 aire de stationnement pour les 2 roues</li> </ul>
Artisanat < 100 m <sup>2</sup> de SHON	◆ 1 place/unité
Artisanat ≥ 100 m <sup>2</sup> de SHON	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 1 place/tranche de 100 m<sup>2</sup> SHON</li> <li>◆ 1 aire de stationnement pour les 2 roues</li> </ul>
Hôtel - restaurant	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 1,5 place/100 m<sup>2</sup> de SHON</li> <li>◆ 1 aire de livraison de 100 m<sup>2</sup> pour 50 chambres</li> <li>◆ 1 aire de dépose pour les cars de tourisme pour 50 chambres</li> </ul>
Résidence hôtelière	◆ 1 place/logement
Salle de spectacle	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 1 place/10 personnes</li> <li>◆ 2 roues : 1 m<sup>2</sup>/10 personnes</li> </ul>
Enseignement secondaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 1 place/classe</li> <li>◆ 2 roues : 1 m<sup>2</sup>/10 élèves</li> </ul>
Enseignement primaire et maternel	◆ 1 place/classe
Crèche, équipement de santé	◆ 1 place par salle

Les résultats en nombre de place découlant de ces normes sont arrondis à l'unité supérieure dès que la 1<sup>ère</sup> décimale est supérieure ou égale à 5.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle dont ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales peuvent être modifiées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la SHON, le nombre de places de stationnement est donné par la division de ces surfaces par 25 m<sup>2</sup>.

Une proportion de 75 % au moins des places de stationnement définies ci-dessus, doit être réalisée dans le volume même des constructions, en rez-de-chaussée ou en sous-sol, sauf impossibilité technique en cas de reconstruction d'un bâtiment déjà existant.

Les places doubles ne sont comptabilisés dans le nombre total d'emplacements exigés que dans les parcs de stationnement liés à un immeuble d'habitation et à condition que le nombre de places de stationnement directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.

*Nota : Toute place existante doit être sinon conservée, du moins remplacée, à moins que les normes soient respectées pour la SHON totale (existante et projetée).*

### **UPM 13 – Espaces libres et plantations**

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une protection et d'une conservation maximum des plantations existantes.

En règle générale, pour tout abattage d'arbre à grand développement rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il peut être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

Les surfaces libres de toute construction devront être plantées et traitées de manière paysagère.

Les arbres conservés doivent être protégés pendant toute la durée des travaux.

## **Éléments répertoriés au titre de l'article L.123-1-7**

### **13.1. Les arbres remarquables**

Toute construction à édifier devra sauvegarder et mettre en valeur les arbres inscrits au plan 5f du P.L.U. « Plan de repérage des éléments de patrimoine remarquables » comme étant à protéger au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme. Pour ces arbres, le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre est le centre du tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

Les arbres d'alignement pourront ponctuellement être abattus pour la réalisation de projet de construction. Dans ce cas, il est obligatoire de reconstituer la trame végétale après travaux.

### **13.2. Les espaces paysagers**

Les espaces paysagers répertoriés au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si le bâtiment à construire nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone.

## **UPM 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de C.O.S.