

CHAPITRE IV

ZONE UM

Les secteurs UM sont des secteurs de plan de masse - Ils sont au nombre de six :

- UMa - UMb : Quartier Jean Moulin - L'Ara*
- UMc : Espace Marie-Antoinette*
- UMe : Quartier Saint Michel*
- UMg : St Jacques*
- UMh : Ste Anne (divisé en 2 sous-secteurs : UMh1, UMh2)*

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

ARTICLE UM 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage d'habitation sauf en zone Umh où ne sont autorisés que les logements de gardiens liés à l'activité
- les constructions et installations à usage d'équipement collectif
- les constructions à usage d'artisanat et de commerce
- les équipements liés à l'aménagement des espaces verts
- les constructions à usage de service et de bureau
- les constructions à usage de stationnement
- les constructions à usage d'hébergement touristique
- les aires de jeux et les constructions à usage de sports et de loisirs
- les aires de stationnement
- les lotissements

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,

- les installations classées sont admises, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

Toutefois, les occupations et utilisation du sol précédentes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci après :

- en bordure de l'avenue Tuby et de la place Jean Moulin (angle avec l'avenue des Poilus) de la Rue du 8 Mai 1945, les rez-de-chaussée des immeubles seront aménagés pour recevoir des activités commerciales, artisanales ou de service.

- les affouillements et exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la mesure où ils sont indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte (accès et réseaux).

ARTICLE UM 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UM1 sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UM 3 - Accès et voirie

Les accès devront présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE UM 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

- Eaux usées -

Toute construction requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Les effluents professionnels (garages, restaurants, etc.) devront faire l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

- Eaux pluviales -

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau collecteur, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés permettant leur évacuation dans les vallons. Dans tous les cas il pourra être exigé un dispositif individuel ou collectif de rétention des eaux d'orage.

Le calcul des débits d'eaux pluviales sera effectué sur la base de l'orage d'intensité décennale.

Les réseaux et les raccordements aux réseaux d'eau potable, d'eaux usées, de gaz, d'électricité, de téléphone devront être réalisés en souterrain ou encastrés dans les constructions.

ARTICLE UM 5 - Caractéristiques des unités foncières

La zone UMc est divisée en 5 flots dont la constructibilité est liée à la maîtrise foncière de la totalité de l'ilot.

Pour les autres zones : Sans Objet

ARTICLE UM 6 - Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les implantations des constructions, y compris les sous-sols, par rapport aux voies seront conformes aux dispositions du Plan de Masse.

Toutefois, les limites définies par les polygones d'emprise ne s'appliquent pas aux constructions en sous-sol affectées au stationnement ni aux escaliers.

ARTICLE UM 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les implantations des bâtiments se feront dans les polygones d'emprise définis par le Plan de Masse.

Toutefois, les limites définies par les polygones d'emprise ne s'appliquent pas aux constructions en sous-sol affectées au stationnement, ni aux escaliers.

ARTICLE UM 8 - Implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les implantations des bâtiments se feront dans les polygones d'emprise définis par le Plan de Masse.

Toutefois, les limites définies par les polygones d'emprise ne s'appliquent pas aux constructions en sous-sol affectées au stationnement, ni aux escaliers.

ARTICLE UM 9 - Emprise au sol

Les implantations des bâtiments se feront dans les polygones d'emprise définis par le Plan de Masse.

Toutefois, les limites définies par les polygones d'emprise ne s'appliquent pas aux constructions en sous-sol affectées au stationnement, ni aux escaliers.

ARTICLE UM 10 - Hauteur maximum des constructions

Hauteur exprimée en NGF : (Nivellement Général de la France)

La hauteur des bâtiments à l'égout du toit ne devra pas excéder la côte NGF indiquée sur le Plan de Masse.

Au-dessus de ces hauteurs autorisées et dans le cas de toitures-terrasses, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne pourront excéder une hauteur de 1,00 m.

Hauteur exprimée en nombre de niveaux :

R + x signifie : Rez de chaussée + x étages,

R + x + 1 signifie : Rez de chaussée + x étages + 1 étage en retrait.

La hauteur de la façade désignée par une flèche devra correspondre au nombre de niveaux indiqué dans le Plan Masse.

La hauteur de l'ensemble de la construction ne devra pas excéder le niveau à l'égout du toit de la façade désignée.

ARTICLE UM 11 - Aspect extérieur

Tous secteurs :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales.

Comme l'indique le Plan de Masse, les rez-de-chaussée sur l'Avenue V. Tuby et la Place Jean Moulin, devront être traités en arcades.

Les constructions nouvelles devront respecter les principes volumétriques définis par le Plan Masse, et qualifier, par leur architecture, le caractère urbain de ce secteur.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions environnantes.

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible ; l'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sols soient réduits au strict minimum. Les soutènements seront constitués ou parementés en pierre de pays (style opus incertum exclu) et recevront des plantations grimpantes ou retombantes.

- façades :

Les façades sur rue devront s'harmoniser avec les constructions existantes et leurs matériaux. La transition entre les immeubles devra être facilitée par un même langage architectural, qui devra cependant être diversifié pour que l'habitant n'ait pas l'impression d'une construction en série.

Les Revêtements Plastique Epais, les enduits dits "tyroliens" ou "rustique" ou projetés mécaniquement sont interdits.

Les eaux pluviales des toitures devront être reprises par des canalisations intégrées dans l'architecture de la façade.

les façades seront obligatoirement enduites si elles ne sont pas réalisées en pierre de pays. Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que les façades principales.

Toutes ouvrages techniques en façades est interdits (climatisation, V.M.C., ...)

- Ouvertures :

Les ouvertures sur rue devront respecter les proportions traditionnelles. Avenue Isnard et Rue Saint Michel : les baies devront être obturées par des persiennes développantes à lames rases pour la partie d'habitation. Les persiennes, les fenêtres et portes seront en bois peints.

Pour la fermeture des locaux commerciaux en rez-de-chaussée, sont interdits les aluminiums de tons or et argent.

- Saillies :

Toute saillie sur rue est interdite, à l'exclusion de la saillie des toitures (mur gouttereau uniquement) et de celle des balcons sur la voie publique, qui pourra être exceptionnellement admise à partir du 1^{er} étage (2^{ème} niveau) et sur une profondeur maximale de 0,90 m.

Chaque balcon ne peut être établi que sur un seul niveau et devant une seule ouverture.

Sont interdits : les balcons saillants en béton armé, les faux linteaux en bois, les rangs de tuiles au-dessus des linteaux ou en appui des fenêtres, les écrans horizontaux ou verticaux en maçonnerie, amiante ciment ou matière plastique.

Les gardes-corps sur rue seront en maçonnerie pleine ou en fer forgé constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque. Tous les éléments de placage extérieur, quels que soient les matériaux, sont interdits.

- Toitures :

Les toitures devront rechercher une configuration telle qu'elles s'intègrent dans le paysage en vue plongeante du village. Elles devront avoir une dominante de toits recouverts en tuiles du style local, avec recherche d'un ton s'harmonisant par zone, ou en tuiles anciennes. Les toitures-terrasses devront être traitées comme des jardins sur le toit, avec possibilité de réaliser des plantations suffisamment denses et proportionnées à la surface traitée, et ceci limité au bâti en continuité avec le vert du vallon.

Toutefois, pour certaines toitures fonctionnelles (nécessité de volume intérieur ou recherche d'éclairage), pourront être admises des toitures en pente d'autre nature.

Dans ce cas, les surfaces métalliques réfléchissantes sont interdites. De plus, les toitures-terrasses recouvertes en gravillons sont interdites.

Dans le cas des hauteurs exprimées en : Rez de chaussée + x étage + 1 étage en retrait, les terrasses "tropéziennes" sont interdites.

- Superstructures :

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite, à l'exclusion de souches de cheminées.

Les souches de cheminées pour les conduits de fumée ou de ventilation seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons, mais en aucun cas de tuyaux d'amiante ciment ou de tôle.

Les autres équipements fonctionnels, (réseaux VMC, extracteurs, machineries ascenseurs, etc.), devront être intégrés dans le volume des toitures. Les panneaux solaires sont interdits.

- Locaux commerciaux :

Les devantures de boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage, ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du RDC.

Elles ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble.

Il est interdit, dans l'établissement de ces devantures, de recouvrir des motifs architecturaux ou décoratifs. Les devantures doivent être établies en retrait à 15 cm au moins de l'embrasure de portes et fenêtres.

- Coloration :

Les murs enduits extérieurs pourront être peints ou teints dans la masse.

Les menuiseries extérieures, les éléments métalliques et les façades seront peints suivant les teintes d'un nuancier déposé en Mairie. L'emploi du vernis est interdit, sauf pour les portes d'entrée des habitations.

Sont également interdits, toutes les imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc. ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

- Espaces publics :

. Secteur UMb : Place "Jardin Montaigne" :

. Secteur UMc : Square "Marie-Antoinette", Place "Villa Alexandrine" :

C'est le lieu pour la rencontre et les activités sociales ; sa composition très régulière doit comporter un traitement précis des espaces non construits, pour assurer son intégration aux édifices et la création d'un espace à l'échelle des bâtiments prévus. Le passage des lieux publics aux espaces privés, doit se faire en douceur, par des lieux propices aux rencontres (jardinets, arcades).

- **Les clôtures** : Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claire-voie. Le mur-bahut doit être soigneusement traité en matériaux naturels.

ARTICLE UM 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules y compris les "deux roues" correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. Au moins 80 % du nombre de places exigées doivent être aménagées en sous-sol ou à l'intérieur des bâtiments principaux.

Pour l'application de cet article, la définition de la Surface de plancher Hors Oeuvre Nette est celle donnée par l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme.

Il est exigé :

- **pour les constructions à usage d'habitation** : 1 place pour 60 m² de S.H.O.N. et au minimum 1.5 places par logement à l'exception des studios de moins de 40 m² S.H.O.N. pour lesquels, il est exigé 1 place.

- **pour les constructions à usage de bureau** : 1 place de stationnement pour 20 m² de S.H.O.N.

- **pour les constructions à usage de commerce non alimentaire ou à faible chalandise** : 1 place de stationnement pour 30 m² de S.H.O.N.

- **pour les constructions à usage de commerce alimentaire ou à forte chalandise** : 15 places de stationnement pour 100 m² de surface de vente.

- **pour les hôtels** :

* 0 à 40 chambres : 0.7 places par chambre

* supérieur à 40 chambres : 0.5 places

* 1 place pour autocar par tranche de 40 chambres

- pour les restaurants : 3 places pour 10 m² de S.H.O.N. de salle de restaurant.
- pour les établissements industriels ou artisanaux : 1 place pour 40 m² de S.H.O.N.
- pour les établissements hospitaliers et les cliniques : 1 place pour deux lits.
- pour les établissements d'enseignement :
 - . établissement du 1er degré : 1 place par classe
 - . établissement du 2ème degré : 2 places par classe.

Il est précisé qu'une classe correspond à une division pédagogique.

En outre, 15 m² de surface de stationnement pour les "deux roues", par classe.

- . universités et établissements d'enseignement pour adultes, 1 place pour 4 personnes
- pour les établissements recevant du public : 1 place pour 4 personnes pouvant être accueillies.

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

Les emplacements de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,30 mètres par unité.

Les zones de manoeuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

En application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme les titulaires des autorisations de construire pourront se libérer des obligations imposées par le présent article, par une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en versant une participation fixée par le Conseil Municipal.

ARTICLE UM 13 - Espaces libres et plantations

- **Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et d'autre part, à l'article 8 du décret n° 80-923 du 21 novembre 1980.

- **Préservations des arbres existants et obligation de planter :**

Les surfaces libres de toute occupation du sol non ouvertes au public doivent être traitées en espace vert.
 Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.
 Les dalles de couverture non ouvertes au public des constructions en sous-sol devront être traitées en espaces verts.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UM 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

ARTICLE UM 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Sans objet.