

CHAPITRE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPM1

Caractère de la zone

Cette zone correspond au projet de la place Morgan. Ce projet urbain est un projet multi sites qui prévoit la création de halles commerçantes et ombrières abris sur l'espace central ainsi que la construction de bâti sur l'îlot sud et l'îlot nord-ouest, à destination commerciale et de loisirs, après démolition d'un immeuble.

L'emprise des opérations bâties préfigure la composition spatiale de la place.

Il s'agit d'une zone à plan de masse régie par des dispositions particulières édictées par le présent règlement et le plan de masse UPM 1 au 1/1000e qui figure dans les documents graphiques.

Ce plan de masse vise à organiser l'implantation et la hauteur des constructions. Le secteur à plan masse valorise ainsi l'espace qu'il organise et préfigure le volume enveloppe des constructions.

Cette zone se situe dans un secteur protégé au titre des monuments historiques. L'intégration des constructions doit tenir compte des contraintes de vue et d'harmonie avec le château de l'Empéri et le monument aux morts du cimetière St Roch ainsi que de l'environnement proche.

Cette zone est concernée par le **plan d'exposition au bruit** (PEB) approuvé le 28 juillet 1999 par arrêté préfectoral. Les zones de bruit définies par le PEB sont reportées aux plans de zonage, le dossier de PEB figurant en annexe au présent dossier. Ses dispositions sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées (voir article 9.2 du titre 1 du présent règlement).

Les dispositions du plan d'exposition au bruit prévalent sur les occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous condition définies aux articles 1 et 2 de chaque zone du plan local d'urbanisme.

Cette zone est concernée par les **voies bruyantes** le long desquelles la valeur de l'isolement acoustique requise pour chaque façade du bâtiment à usage d'habitation, par rapport à la voie sera justifiée dans la demande entrant dans le champ d'application du permis de construire ou d'autorisation de lotir, conformément aux articles 6 et 7 de l'arrêté du 30 mai 1996 (voir l'article 9.1 du titre 1 du présent règlement). Les sections de ces voies concernées par ces dispositions sont repérées aux plans de zonage, les arrêtés préfectoraux de classement des voies figurant en annexe.

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur hauteur, sont de nature à porter atteinte à l'harmonie des constructions environnantes.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UPM 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

Sont interdits:

- les carrières
- les caravanes isolées, les habitations légères de loisirs
- les terrains d'accueil de camping-caravanage, les parcs résidentiels de loisirs
- les garages collectifs de caravanes
- les dépôts de véhicules non réalisés dans les conditions définies à l'article 2 suivant
- les constructions à usage d'activités industrielles,
- les constructions à usage agricole
- les affouillements et exhaussements du sol non réalisés dans les conditions définies à l'article 2 suivant.

ARTICLE UPM 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UPM 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisin.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

3.2 Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

ARTICLE UPM 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau et assainissement des eaux usées :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement des eaux usées.

L'autorisation du gestionnaire du réseau d'assainissement et de la station d'épuration doit être préalablement obtenue pour des installations classées ainsi que pour tout rejet autre que domestique nécessitant ou non un traitement préalable.

4.2 Autres réseaux :

Toutes les installations nouvelles doivent être réalisées en souterrain ou en encorbellement. Le génie civil pour le passage des réseaux de télédistribution doit être prévu.

4.3 Gestion des eaux pluviales :

La totalité de l'espace « Place Morgan », place et îlots sud et nord-ouest, est déjà imperméabilisé. Les dispositions de l'article 6 des Dispositions Générales sont sans objet sur le périmètre de UPM1.

Toute construction doit être raccordée au réseau public.

ARTICLE UPM 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementée

ARTICLE UPM 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les constructions s'implantent selon les dispositions graphiques définies au plan masse UPM1 au 1/1000^e.

6.2 Exceptionnellement le nu de la façade des constructions en avancée ou en retrait du tracé défini au plan masse, peut être autorisé pour des raisons architecturales, esthétiques ou techniques à condition de s'inscrire dans une composition architecturale d'ensemble et ne portant pas atteinte aux perspectives monumentales.

6.3 Des implantations différentes de celles visées au 6.1 ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées,

a) En cas d'extension d'un bâti existant ou d'harmonisation avec les constructions environnantes notamment en matière de volume et de hauteur,

b) Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou que le recul s'impose :

- pour améliorer ou conserver le parti architectural et urbanistique de la rue ou de l'îlot,
- pour le dégagement d'une vue ou perspective sur un élément remarquable du cadre urbain,
- pour la conservation de vestiges ou sites archéologiques,
- pour sauvegarder un élément du paysage, d'architecture ou d'urbanisme lié à la proximité d'un monument historique.
- en raison d'éléments topographiques particuliers ou d'un risque de chute de blocs rendant impossible ou dangereuse l'implantation telle que prévue à l'article 6.1

c) Lorsque le projet intéresse la totalité de l'îlot ou d'un ensemble d'îlots.

d) Pour les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

6.4 Des implantations différentes sont autorisées pour les installations et constructions publiques ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UPM 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions s'implantent selon les dispositions du plan masse UPM1 au 1/1000^e joint.

7.2 Exceptionnellement le nu de la façade des constructions en avancée ou en retrait du tracé défini au plan masse, peut être autorisé pour des raisons architecturales, esthétiques ou techniques à condition de s'inscrire dans une composition architecturale d'ensemble.

7.3 Des implantations différentes que celles indiquées aux 7.1 et 7.2 ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées,

- a) en cas d'extension d'un bâti existant ou d'harmonisation avec les constructions environnantes notamment en matière de volume et de hauteur,
- b) lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement :
 - pour améliorer ou conserver le parti architectural et urbanistique de la rue ou le l'îlot,
 - pour le dégagement d'une vue ou perspective sur un élément remarquable du cadre urbain,
 - pour la conservation de vestiges ou sites archéologiques,
 - pour sauvegarder un élément du paysage d'architecture ou d'urbanisme lié à la proximité d'un monument historique,
 - en raison d'éléments topographiques particuliers ou d'un risque de chute de blocs rendant impossible ou dangereuse l'implantation telle que prévue à l'article 7.1 ou 7.2.
- c) lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- d) pour sauvegarder les éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme ainsi que les Espaces Boisés Classés.
- e) Pour les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

7.4 Des implantations différentes sont autorisées pour les installations et constructions publiques ou d'intérêt collectif.

7.5 Baies et vues

Les baies et vues telles que définies au titre 1 du présent règlement doivent respecter une distance minimale par rapport aux propriétés voisines de 1.9 m pour une vue droite et de 60 cm pour une vue oblique.

ARTICLE UPM 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

ARTICLE UPM 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise maximale des constructions est inférieure ou égale à celle indiquée au plan masse UPM1 au 1/1000^e dans les polygones d'implantation définis.

ARTICLE UPM 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions générales :

La hauteur des constructions définie au 10.2 ci-après est mesurée en tout point des façades, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit ou de l'acrotère.

10.2 Hauteur maximale :

La hauteur des constructions est inférieure ou égale à celles indiquées au plan masse UPM 1 au 1/1000^e.

ARTICLE UPM 11 – ASPECT EXTERIEUR

En référence à l'article R.111 -21 du code de l'urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels et urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Les bâtiments et ouvrages annexes doivent être aussi soignés que les bâtiments principaux et s'harmoniser avec eux, tant par le choix des matériaux que par celui des couleurs et la qualité des finitions.

Les îlots se situent dans un secteur protégé, il faut que leur intégration tienne compte des contraintes de vue et d'harmonie avec le château de l'Emperi et l'environnement proche.

11.1 Les façades

Les façades concernées participent à la constitution d'espaces publics majeurs que sont la place Morgan, le boulevard du Maréchal Foch ou le boulevard Victor Joly.

Les matériaux ne sont pas soumis à des réglementations limitées. Ils doivent participer à la qualité et à la pérennité de l'image du site.

Les façades sur les espaces publics majeurs comme la place Morgan, le boulevard Foch, le boulevard Joly et la rue de la Liberté doivent être vivantes dans leurs images et leurs fonctions.

Les climatiseurs et autres appareils ne peuvent en aucun cas être apparents en façade, mais peuvent être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction sans saillie par rapport au nu de la façade.

11.2 Toitures

Elles sont considérées comme la cinquième façade des constructions car la topographie du centre-ville les place en vision directe notamment depuis le château de l'Emperi.

Les constructions doivent présenter une qualité d'intégration architecturale et paysagère des toitures. Le parti architectural doit valoriser les vues plongeantes existantes depuis le château de l'Emperi.

A ce titre, les émergences techniques ainsi que les relevés d'acrotère devront être traités dans cet esprit.

11.3 Les devantures commerciales

- Les climatiseurs et autres appareils ne peuvent en aucun cas être apparents en façade, mais peuvent être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction sans saillie par rapport au nu de la façade.

- Les coffres de volets roulants ne doivent pas être apparents en façade.

- Les enseignes devront faire l'objet d'une autorisation conformément à la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 et aux décrets n°2012-118 du 30 janvier 2012 et n°2013-606 du 9 juillet 2013.

Les vitrines

. Les vitrines doivent être posées au nu intérieur du mur de façade, ou à minima à 15 cm en retrait du nu extérieur.

. Retrait par rapport à l'alignement : en cas de retrait de la vitrine par rapport à l'alignement sur rue, le preneur devra traiter la surface extérieure jusqu'à l'alignement de la façade avec un revêtement de sol en continuité de traitement avec l'espace public. Le calepinage sera soumis à la validation de la commune.

. Rideaux métalliques : les mécanismes des rideaux ainsi que les coulisses doivent être masqués et intégrés aux éléments architecturaux de façade sans saillies extérieures. Les rideaux sont métalliques (de types ajourées) à lames micro-perforées, finition laquée.

11.4 Les terrasses

Elles devront présenter une pente garantissant l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau ou la pleine terre (espaces verts) afin de ne pas favoriser la stagnation des eaux pluviales.

La nature des matériaux utilisés doit limiter la stagnation et rendre l'entretien possible. Les équipements installés ne doivent pas s'opposer à l'écoulement de l'eau.

ARTICLE UPM 12 – STATIONNEMENT

Aucune place de stationnement n'est exigée pour l'îlot nord-ouest et les îlots centraux.
Il est exigé 300 places de stationnement pour l'îlot sud, réalisées en sous-sol.

ARTICLE UPM 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementés

ARTICLE UPM 14 - APPROVISIONNEMENT ENERGETIQUE

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée ; en fonction des caractéristiques des constructions et sous réserve de la protection des sites et des paysages.