

DÉPARTEMENT DES ARDENNES

VILLE DE HAYBES



PROGRAMME DE CONSTRUCTION D'UN CENTRE CULTUREL



RECRUTEMENT DU MAÎTRE D'OEUVRE - PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION VALANT CCTP
SYNOPTIQUE DU PROGRAMME



SOMMAIRE

INTRODUCTION	PAGE 3
CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT NEUF - CADRE DE L'OPERATION	4 – 5
ORGANISATION DU SITE	6
CONSTRUCTION DE L'EQUIPEMENT	7
SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'OPERATION	8 à 11
LE PROGRAMME PREVOIT	12 - 13
ORGANISATION FONCTIONNELLE ARCHITECTURALE - SCHEMA DE PRICIPE NON CONTRAIGNANT	
- REZ - DE - CHAUSSÉE	15
- ETAGE I - ETAGE 2	16
- SALLE DE SPECTACLE	17
REGLEMENT D'URBANISME	18 à 21



INTRODUCTION

L'opération correspond à la mise en œuvre, dans un projet immobilier destiné à un Centre Culturel, de travaux de réhabilitation réappropriation des locaux et espace dans un bâtiment existant, complétés par des travaux de construction neuve en extension pour création d'une salle de spectacle, de circulations verticales, de deux entrées et de locaux techniques pour fonctionnement du site. l'ensemble complété par l'aménagement de zones de stationnement, espaces piétonniers et verts paysagers.

L'étude de programme qui sera remise au maître d'œuvre attributaire du marché a défini l'ensemble de données d'orientations et d'affinement du projet politique. Elle précise les objectifs généraux, le concept, les orientations de l'opération.

Les choix sont explicitement exposés dans le dossier de programme, les types et niveaux de service et d'équipements qui doivent être offerts aux futurs utilisateurs de la structure selon les contraintes et exigences du Maître d' Ouvrage.

Cette étude renvoie obligatoirement à des orientations précises sur les possibilités de configurations de cet équipement.

L'ensemble des autres objectifs, confrontés au contexte dans le domaine concerné, pourra évoluer en fonction des idées novatrices du concepteur et de l'équipe de maîtrise d'œuvre.

En outre, nonobstant le respect des règlements en vigueur (incendie, sécurité, hygiène, accessibilité), la construction devra :

- autoriser un bon accès depuis le domaine public jusqu'à la zone de stationnement et dans son prolongement jusqu'aux entrées des bâtiments pour le public, les artistes, le personnel et les membres des associations hébergées ;
- autoriser les livraisons, enlèvement des déchets, accès des services de secours et de défense incendie dans de bonnes conditions (aires suffisantes pour manœuvres des véhicules);
- être pourvue de place de stationnement automobile (+ PMR) en nombre suffisant ;
- permettre aux techniciens un accès aisé aux équipements...



CADRE DE L'OPERATION - CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT NEUF

La construction, d'un bâtiment neuf en extension de l'existant pour l'implantation sur site de la salle polyvalente et de spectacle, de circulations verticales pour permettre l'accès aux PMR à tous les locaux et espaces dans le bâtiment existant, de deux entrées principales, de deux galeries de liaison entre l'existant et la construction neuve, ainsi que des locaux techniques, n'est pas anodine et a été longuement murie par les élus.

Son positionnement est acté et repris dans les études menées pour objectif :

- d'étirer la centralité de la ville (rôle de liaison de l'équipement) ;
- de marquer et protéger un élément architectural historique, fort pour la commune ;
- de s'inscrire dans le paysage, voir d'en constituer un des repères bâti par l'élément du patrimoine de l'existant autour duquel s'organisera la vie de la salle de spectacle entre autre, patrimoine culturel vivant.

En effet, la ville a engagé une politique de développement culturel, avec la création de ce nouvel équipement structurant, réflexion menée dans la programmation culturelle pour une collaboration entre la Municipalité, les associations et artistes locaux dans un cadre polyculturel.

Elle en a mis en place depuis plusieurs années une série d'espaces culturels et d'animations, c'est derniers ne répondent plus aux exigences et contraintes pour l'exercice de leurs activités.

L'idée est de profiter cette mise à niveau pour l'hébergement de ces association en un lieu unique pour créer l'équipement manquant sur la commune, une salle de spectacle, lieu de rencontres pluridisciplinaires et pluri générationnelles, notamment en faveur des jeunes et de tous les Hayboises et Haybois.

L'objectif de l'opération est de mettre en œuvre un équipement immobilier, lieu de synergie de pratiques et de diffusion culturelles à l'échelle de la commune et du territoire, qui s'insèrera dans le réseau artistique et culturel communal et supra communal en relation avec les établissements scolaires et culturels existants dans un lieu d'une architecture traditionnelle de grande qualité, qui peut être contemporaine tout en s'inscrivant dans un dialogue avec l'architecture néo classique de la ville et mettre en valeur le parti pris de la durabilité / économie d'énergie.



Le projet se situe sur un site réservé

Il est décidé de créer un nouvel équipement composé de :

- une salle de spectacle d'une capacité de 156 places assises (sur gradins rétractables motorisés dans niche mobile hors programme dont 4 accessibles aux PMR) complétée par sa scène (praticables hors programme) et ses locaux associés : hall et deux entrées principales, espace de convivialité bar – billetterie, sanitaires et vestiaire, espace de rangement – stockage...;
- une zone pour l'accueil des artistes et des professionnels du spectacle (loges et foyer)
- Un espace d'exposition ;
- Un lieu pour l'administration et de gestion du site mutualisé avec un bureau des association ;
- un lieu école de musique et de répétition pour l'harmonie municipale ;
- divers ateliers associatifs ;
- des locaux et espaces techniques pour fonctionnement du site.

Les équipements spécifiques aux spectacles et à la musique (hors programme) permettront :

- la création de spectacles amateurs ou professionnels (théâtre, danse, chant ...)
- la pratique musicale ;
- l'accueil de conférences, et même de vidéoconférence, de colloques, de spectacles de petite jauge et/ou de spectacles locaux ;
- l'accueil de sponsors et mécènes ;
- l'accueil de manifestations et d'activités diverses.

Le cadre de l'opération « Centre Culturel » repose sur un projet de construction de locaux ouverts aux diverses associations et publics, sur demande auprès de la ville, gestionnaire de l'équipement.

La création de cette nouvelle structure doit permettre une utilisation des équipements aux fins d'activités élargies si le besoin s'en faisait ressentir dans le temps.

Le Centre Culturel devra être une composante importante de la vie associative et culturelle pour la Ville d'Haybes, à la fois, moyen d'échange, de rencontre et d'activités tous publics et de tous âges.



ORGANISATION DU SITE

Un schéma directeur d'aménagement précisera les limites d'aménagement du site:

- aménagement de l'accès au site et des abords immédiats du Centre Culturel ;
- aménagement de zones pour le stationnement automobile et PMR ;
- identification des voies de circulation et de liaison.

Aménagement de l'accès au site et des abords cela comprend :

- les voiries d'accès et cheminements piétonniers ;
- les voies d'accès aux zones de stationnement ;
- les dessertes en réseaux depuis les réseaux publics jusqu'au bâtiment (eau, gaz, téléphone,...) et la coordination avec les concessionnaires ;
- les aménagements paysagers et éventuellement, l'aménagement d'un parvis sur façade principale Chemin de l'Espérance avec places de stationnement pour PMR, autobus et dépose minute;
- une voie secondaire ou venelle (piétonne et automobile) pour le service, l'enlèvement des déchets, les livraisons diverses et accès pour services de secours et défense incendie, depuis le domaine public jusque la façade Sud du bâtiment existant.

Le schéma d'intention permettra d'organiser la desserte du bâtiment selon :

- la circulation véhicules légers;
- la circulation véhicules de livraisons et artistes;
- la circulation des 2 roues;
- la circulation des piétons;
- le stationnement.

Le dimensionnement des structures de voirie et des réseaux, sera considéré par le concepteur.



LA CONSTRUCTION DE L'EQUIPEMENT

Principales fonctions

L'ensemble peut être divisé en sept fonctions principales :

- La salle de spectacle et scène (gradins et équipements scéniques hors programme) ;
- Les espaces mis à disposition des professionnels et des artistes ;
- L'espace exposition, halls d'entrées et d'accueil - espace de convivialisé ;
- Les lieux dédiés aux ateliers associatifs ;
- Les espaces réservés à l'enseignement musical et aux répétitions de l'harmonie municipale;
- Les locaux techniques qui assureront le bon fonctionnement du site ;
- Un bureau mutualisé pour tâches administratives des associations, gestion du site et faisant office d'infirmerie pour le site.

Etudes pour travaux d'aménagements extérieurs stationnement, voirie, espaces verts paysagers et réseaux d'alimentations depuis ceux des concessionnaires. Rejets EU - EP.

Synthèse des travaux à exécuter dans le cadre de la réhabilitation - restructuration et réappropriation du bâtiment existant (liste non exhaustive) :

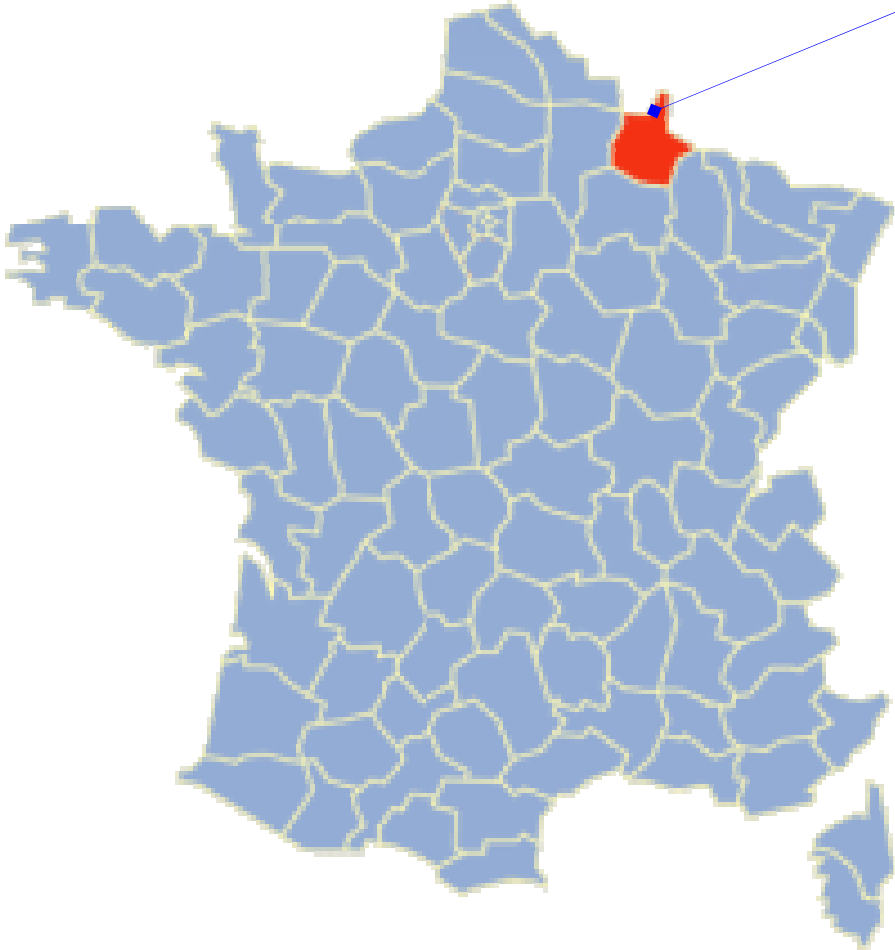
- Démolition et reconstruction de cloisons, murs, parois et sols pour création d'espaces et de locaux avec intégration des contraintes de sécurité incendie (performances acoustiques prouvées);
- Démolition du bâtiment annexe façade postérieure ;
- Démolition de 4 planchers dans locaux situés aux extrémités du bâtiment (Ct: schémas "Démolitions spécifiques") et mise en œuvre de planchers rigides élevés au niveau de la zone centrale du bâtiment, y compris protection incendie et non propagation des flammes + acoustique renforcé ;
- Réfection totale du plancher bas du RDC et ceux des deux étages en partie centrale surface rigide de parfaite planimétrie (sans marche ni ressaut) ;
- Création des réseaux courants forts et courants faibles - Prises électriques et RJ 45 - Eclairage artificiel intérieur et extérieur ;
- Création d'une production de chaleur (gaz ou filière bois silo enterré ou aérien à convenir) avec une gestion individuelle du confort thermique par la plage de température des zones d'utilisation semblables et leur programmation - Diffuseurs de chaleur et système de rafraîchissement - Ventilation air neuf asservie à des détecteurs de CO² ;
- Pose de revêtement de sol sur totalité du projet (carrelage - résine - parquet bois - linoléum en lès...) ;
- Changement des menuiseries extérieures existantes et pose de menuiserie avec vitrage isolant ;
- Contrôle et remaniement de la couverture avec réfection de la zinguerie - Création d'une isolation thermique en sous toiture ;
- Installation d'un réseau de diffusion d'eau froide, d'eau chaude potable, complété par l'installation d'appareils sanitaires - Evacuation des EU ;
- Finition des murs, cloisons (toile fibre de verre, peinture, faïence) ;
- Fourniture et pose de faux-plafonds ;
- Isolation thermique et acoustique générale ;
- Travaux de réfection sur façades (corniches, murs, seuils...) ;
- Réponse aux normes de sécurité et d'accessibilité extérieures et intérieures pour accessibilité aux PMR;
- Création de circulations verticales (ascenseur et escalier) desserte de trois niveaux. depuis le rez-de-chaussée ;

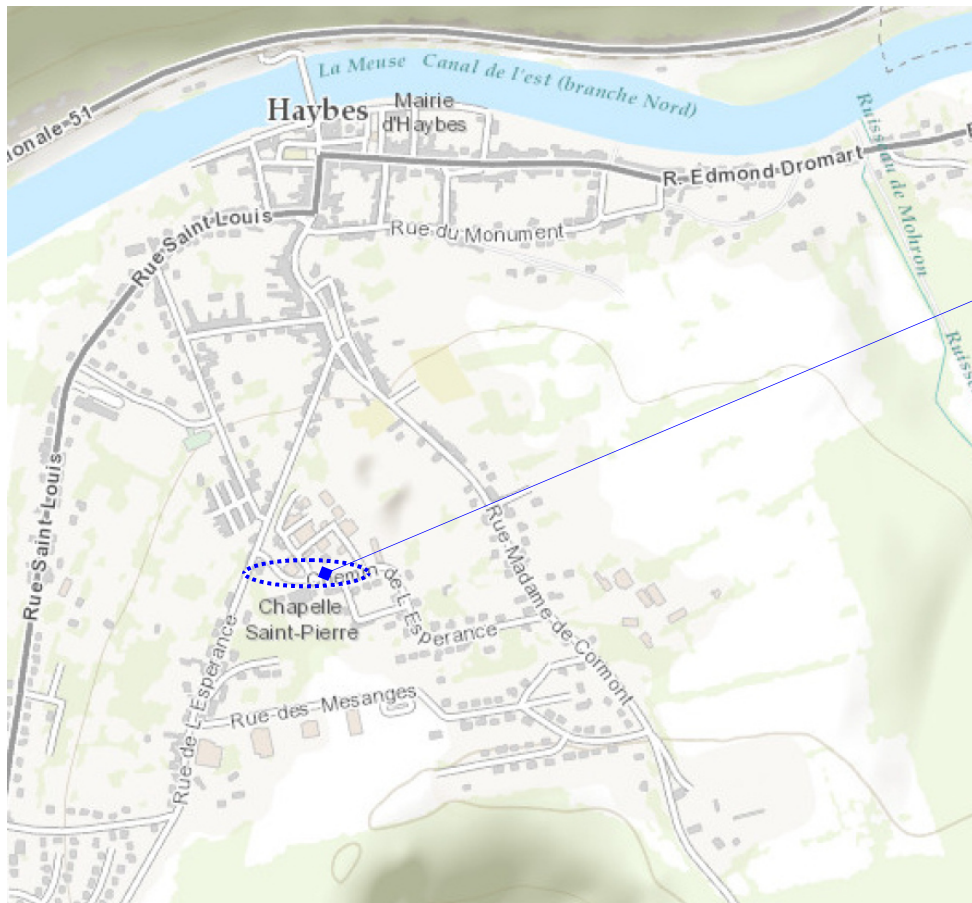


SITUATION GÉOGRAPHIQUE DE L'OPÉRATION



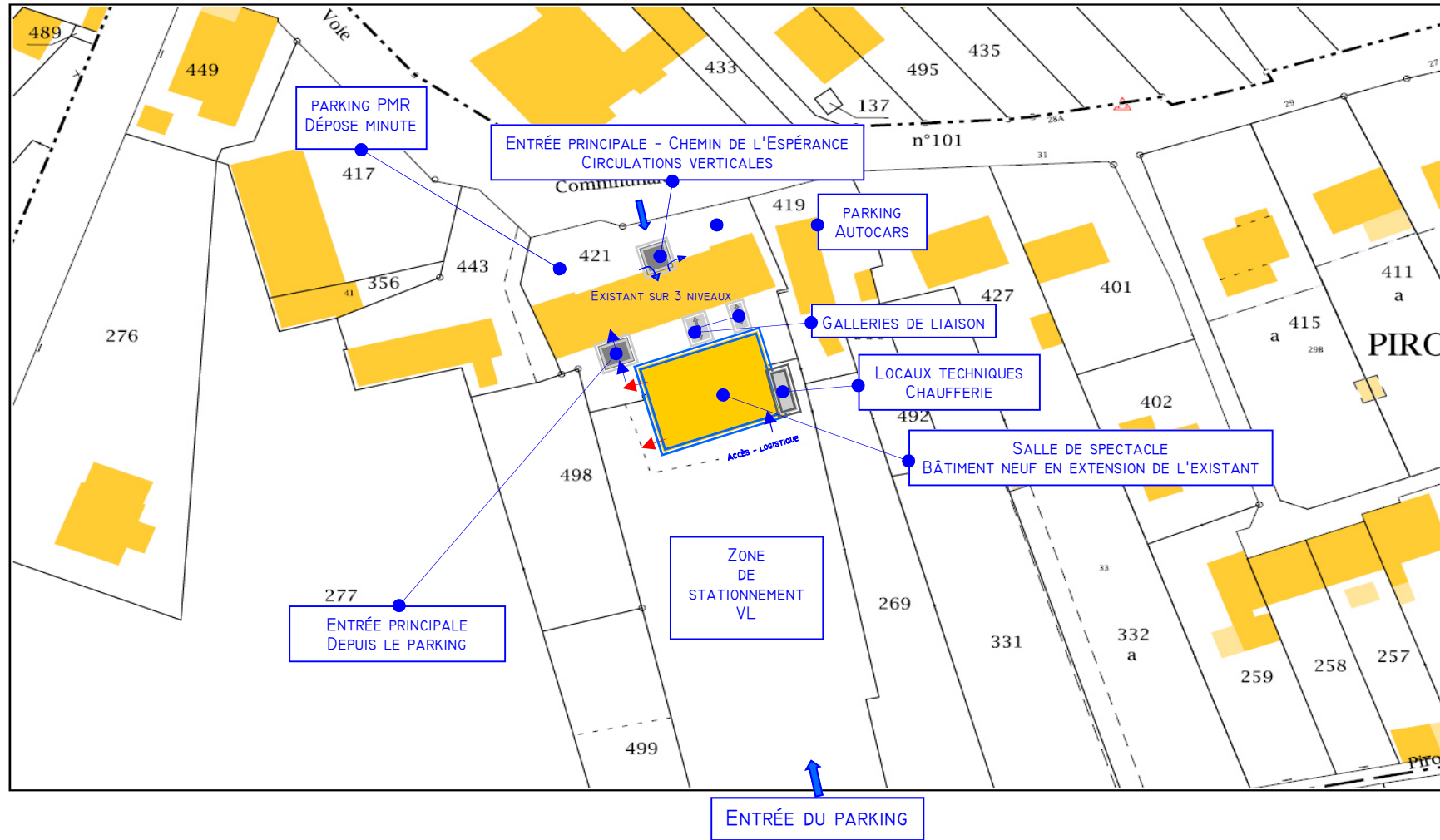
Ville de Haybes





PROGRAMME DE CONSTRUCTION D'UN CENTRE CULTUREL

PLAN DE MASSE



LE PROGRAMME PREVOIT

Surface utile	Situation	Nature travaux
---------------	-----------	----------------

Salle Spectacle - Exposition - Lieu de Convivialité

Espace scénique	98,00	RdC	Neuf
Salle principale	182,00	RdC	Neuf
Sanitaires Femmes PMR	7,50	RdC	Réhabilitation
Sanitaires Hommes PMR	7,50	RdC	Réhabilitation
Sanitaires Petits Enfants	4,00	RdC	Réhabilitation
Loge individuelle 2 tables de maquillages + vestiaires	12,00	RdC	Réhabilitation
Loge collective	20,00	RdC	Réhabilitation
Foyer	12,00	RdC	Réhabilitation
Vestiaires publics	7,80	RdC	Réhabilitation
Sanitaires publics PMR - F + H + E	26,00	RdC	Réhabilitation
Local ménage - Espace poubelles	8,00	RdC	Réhabilitation
Bar - Billetterie - Office apéritif dinatoire	24,00	RdC	Réhabilitation
Bureau polyvalent - Gestion du site - Infirmerie	24,00	RdC	Réhabilitation
Espace exposition - Lieu de convivialité	78,00	RdC	Réhabilitation
Circulations horizontales estimées	16,00	RdC	Réhabilitation
	526,80		



Surface utile	Situation	Nature travaux
---------------	-----------	----------------

Ecole de Musique - Harmonie Municipale

Salle de répétition	86,00	Etage 1	Réhabilitation
Salle de formation musicale	21,00	Etage 1	Réhabilitation
Salle de cours 1	12,00	Etage 1	Réhabilitation
Salle de cours 2	12,00	Etage 1	Réhabilitation
Local technique - Vestiaire des costumes - Instruments - Sono...	21,00	Etage 1	Réhabilitation
Vestiaires - consignes	7,50	Etage 1	Réhabilitation
Sanitaires PMR Femmes	5,00	Etage 1	Réhabilitation
Sanitaires PMR Hommes	5,00	Etage 1	Réhabilitation
Sanitaires Petits Enfants	5,00	Etage 1	Réhabilitation
	174,50		

Arts et Loisirs

Salle principale d'activités	48,00	Etage 2	Réhabilitation
Entrée - Vestiaire	5,00	Etage 2	Réhabilitation
Espace séchage - rangement - Stockage des matières premières	10,00	Etage 2	Réhabilitation
	63,00		

Club Poker

Salle d'entraînement (4 tables 2,10 x 1,10 = 40 personnes)	60,00	Etage 2	Réhabilitation
	60,00		

Palette d'Ardoise

Open Space pour : Activités - Séchage - Matières premières...	50,00	Etage 2	Réhabilitation
	50,00		

Espaces Communs

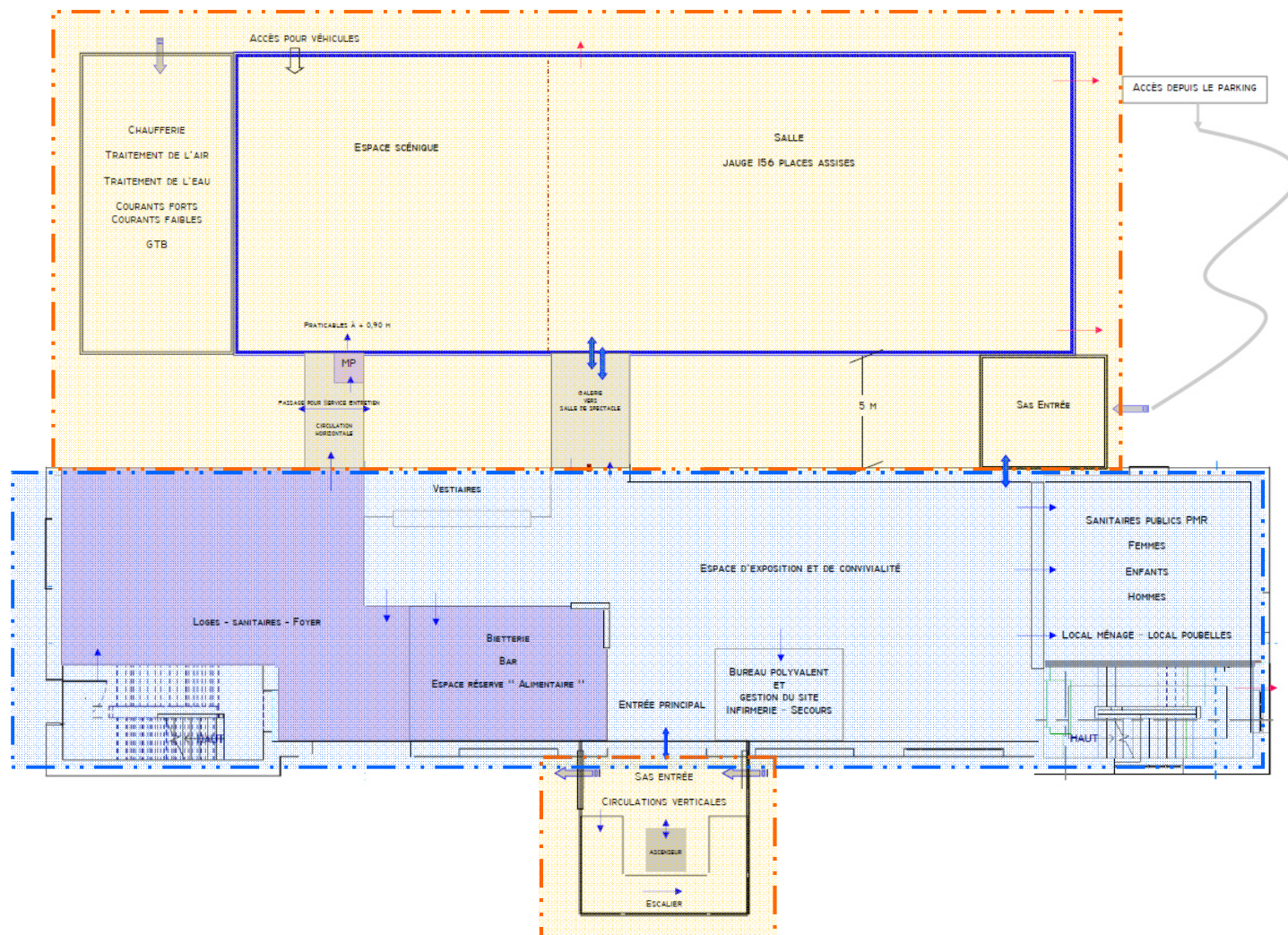
Salle de réunion et de convivialité	35,00	Etage 2	Réhabilitation
Sanitaires	14,00	Etage 2	Réhabilitation
Circulations horizontales	60,00	Etages	Réhabilitation
Circulations verticale - Sas entrée sur 3 niveaux + Entrée depuis le parking	95,00	3 niveaux	Neuf
Espace disponible	30,00	Etage 1	Réhabilitation
Chaufferie - Traitement de l'eau - Courants Forts Faibles		RdC	Neuf
Traitement de l'air (sur toiture construction neuve)	80,00		
	314,00		



ORGANISATION FONCTIONNELLE ARCHITECTURALE
SCHEMA DE PRICIPE NON CONTRAIGNANT



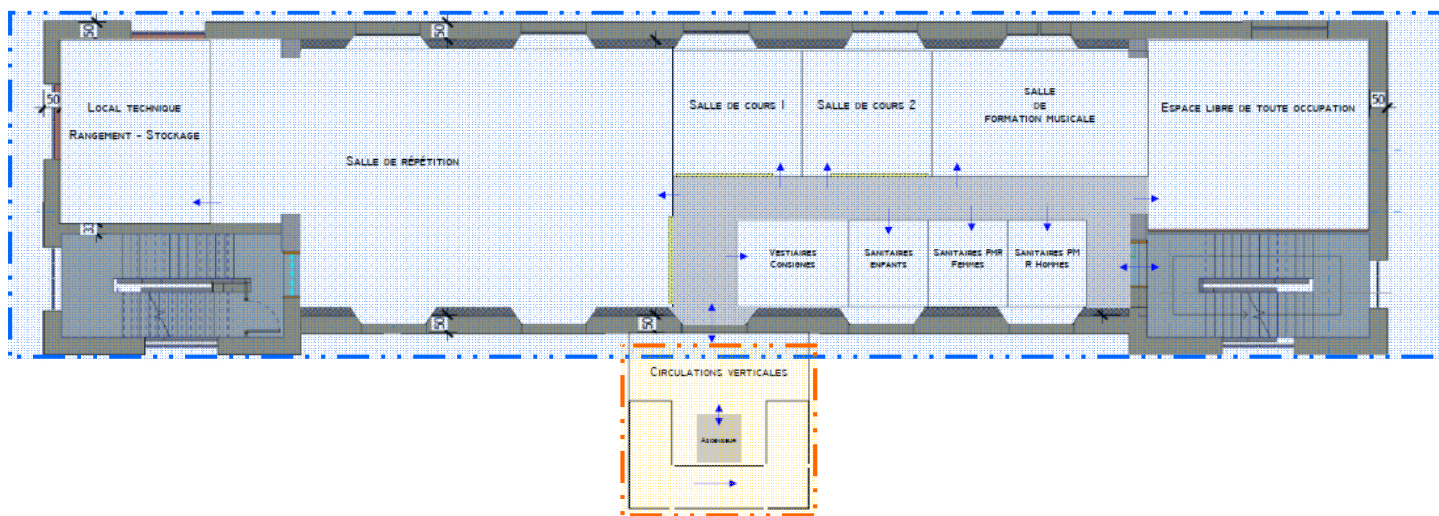
Rez-de-chaussée



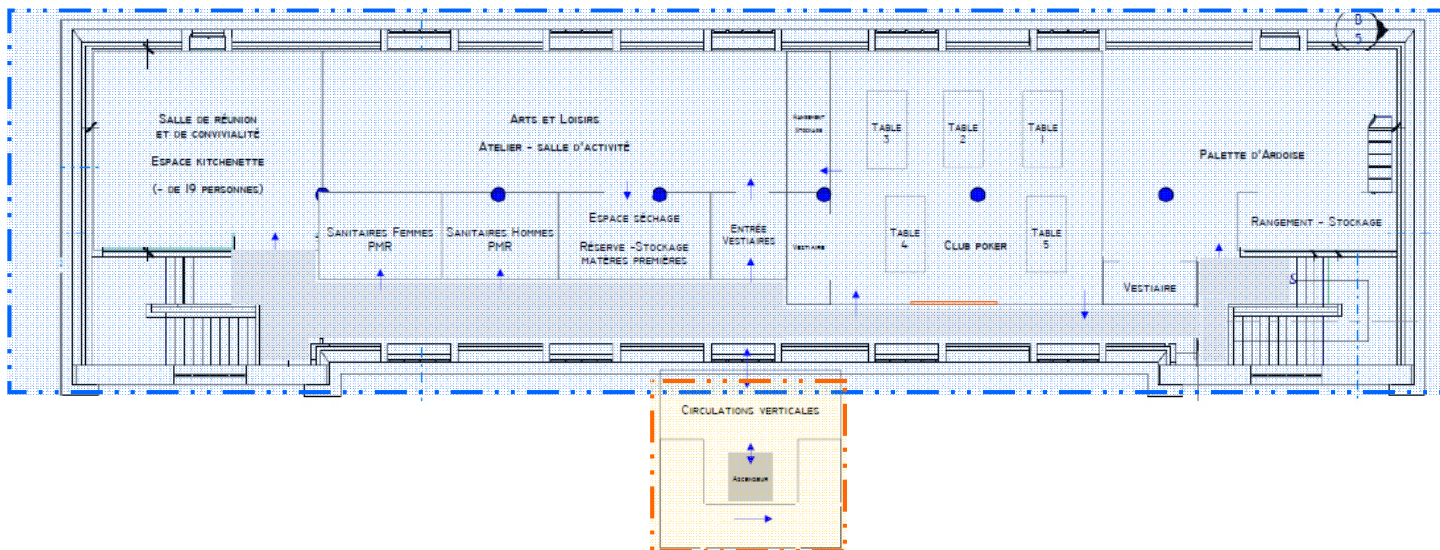
Légende



ETAGE I



ETAGE 2 - COMBLES



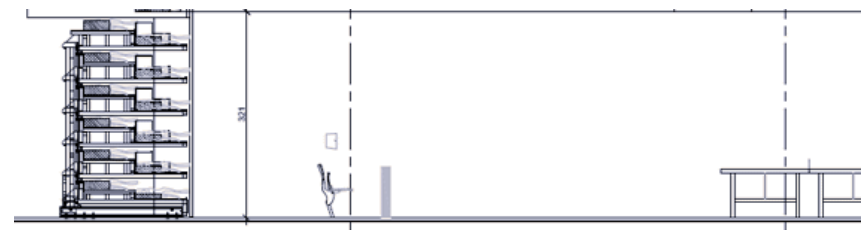
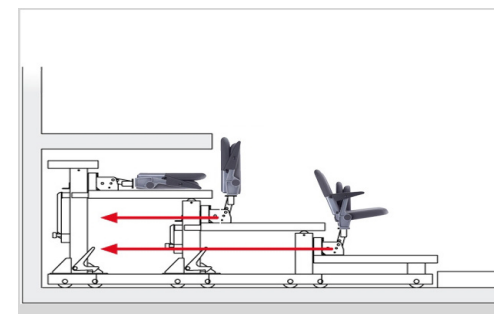
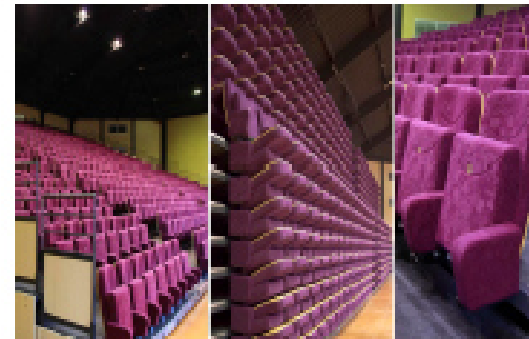
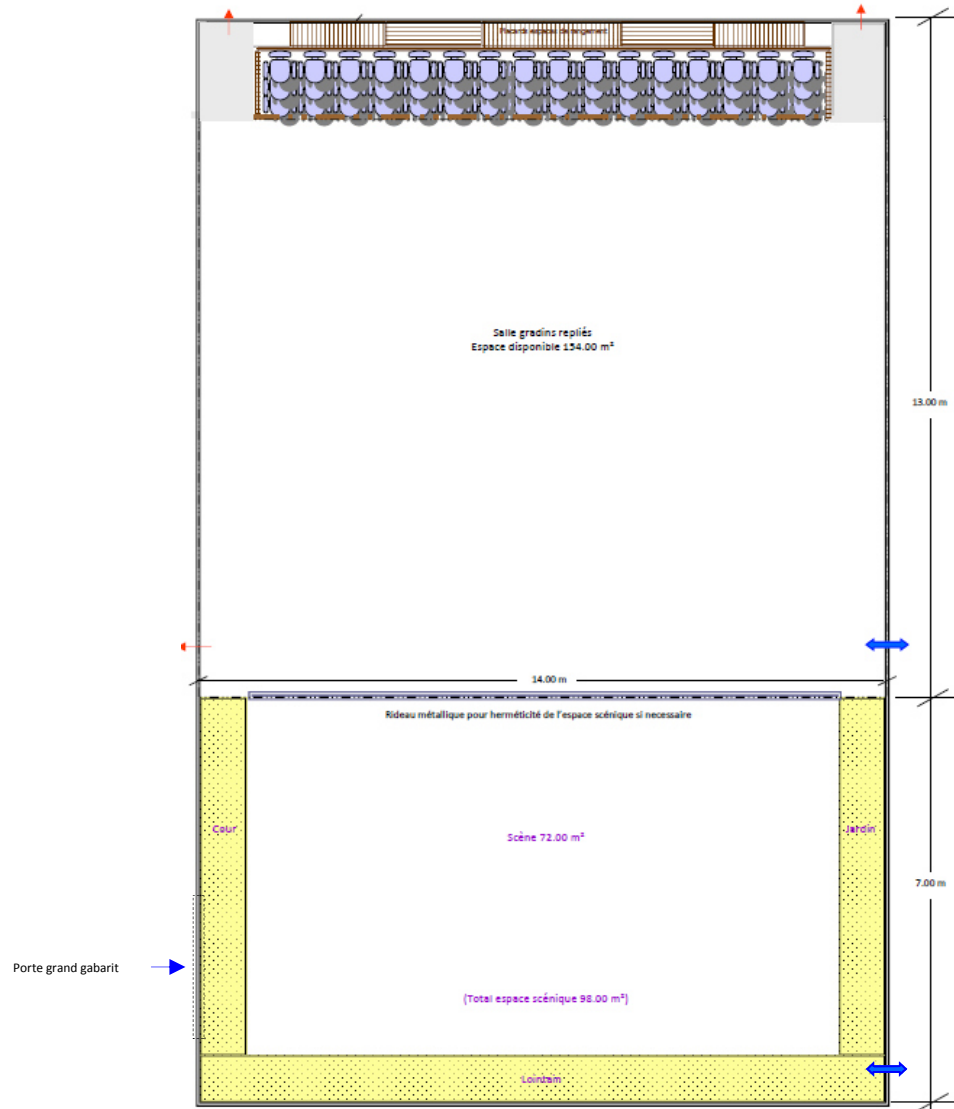
Légende

Construction neuve

Réhabilitation



Gradins rétractables dans niche mobile



CHAPITRE II - ZONE UB

Caractère de la zone UB :

Il s'agit d'une zone urbaine proche du centre, au bâti moyennement dense, où prédominent les maisons individuelles.

La zone UB est partiellement concernée par le risque inondation, au titre du **Plan de Prévention du Risque Inondation (P.P.R.i.) Meuse aval approuvé le 28 octobre 1999**. Dans le secteur inondable UB1, il y a lieu de se reporter au règlement du P.P.R.i. annexé au dossier de P.L.U., qui prévoit des règles d'urbanisme, mais aussi de construction et autres liées à la maintenance et aux usages (voir pièce n°5F du dossier de P.L.U.).

À ce jour, la R.D.8051 est portée au classement sonore des infrastructures de transports terrestres par arrêté préfectoral n°2010-199 du 5 mai 2010 (cf. Documents Annexes - Pièces n°5A et 5E du dossier). À ce titre un secteur d'isolement acoustique de 100 mètres est instauré de part et d'autre de cette voie. L'arrêté préfectoral susvisé prévoit des mesures relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique.

Cette zone comprend des éléments de paysage et un quartier remarquables à préserver au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre écologique, culturel et historique. Il s'agit de :

- la Cité ouvrière Saint-Pierre desservie par la rue du calvaire,
- la Chapelle Saint-Pierre,
- le parc attenant à la maison de prestige visible depuis la rue de l'Espérance et la rue Pirot Simon (actuelles parcelles AD 276 et 277), formant un « poumon vert » à préserver.

Elle comprend enfin des chemins ou sentes piétonnes à préserver au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 IV-1° du Code de l'Urbanisme (voir documents graphiques du règlement).

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Rappel

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

1.2. Sont interdites dans toute la zone les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'implantation et extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée.
- Les bâtiments à usage agricole.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- L'entreposage des caravanes visées par le Code de l'Urbanisme, hormis dans les cas prévus par ce dernier².
- Les dépôts de toute nature.
- Les ouvrages techniques liés aux réseaux de radiotéléphonie mobile, hormis s'il s'agit de remplacement d'ouvrages existants qui reste autorisé.

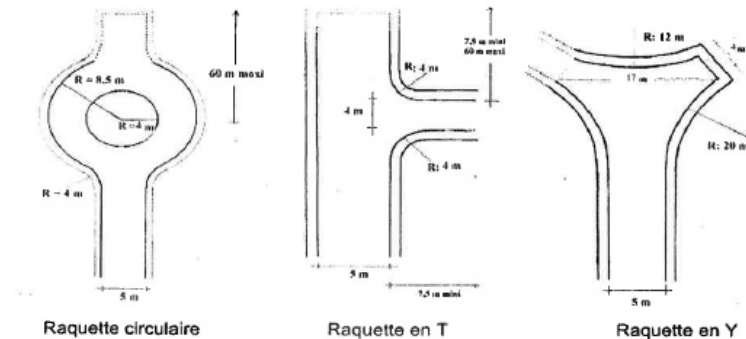
Voie « échelle » :

Une voie correspondant aux caractéristiques d'une voie « échelle » doit permettre l'accès des engins de secours et de lutte contre l'incendie aux constructions projetées, aux établissements recevant du public, aux établissements relevant du code de travail et/ou du code de l'environnement dont le plancher bas du dernier niveau est supérieur ou égal à 8 mètres, et aux bâtiments d'habitation de la 3^{ème} famille B (voir caractéristiques ci-dessous) :

- longueur minimale de 10 mètres,
- largeur minimale de 4 mètres, libre de circulation, bandes réservées ou stationnement exclus,
- hauteur libre de 3,5 mètres,
- force portante : 160 kN (90 kN maximum par essieu, distants de 3,6 m au minimum),
- rayon de braquage intérieur minimal dans les virages : 11 mètres,
- sur largeur dans les virages : $S=15/R$ pour les virages de rayon R inférieur à 50 m,
- pente inférieure à 10%,
- résistance au poinçonnement de 100 kN sur une surface circulaire de 0,20 mètres.

Cas des voies en impasse à plus de 60 mètres :

En bout de la voie d'accès, il devra y avoir la possibilité de faire demi-tour. Pour se faire, il y aura lieu de mettre en place une aire de retournement (voir caractéristiques ci-dessous) :



Pour les habitations, la distance entre la voie d'accès et la ou les maisons d'habitation devra être inférieure ou égal à 60 mètres avec un passage supérieur à 1,80 mètre, afin de permettre le passage d'un dévidoir ou d'une échelle à coulisse.



4.1.- Alimentation en eau

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2.- Assainissement

5.2.4. Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à un dispositif collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau public, cette opération devra être desservie par un système autonome d'assainissement interne. Le dispositif choisi devra être adapté à l'opération et conforme à la réglementation en vigueur. Il devra permettre la suppression de cette installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur de l'opération au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

5.2.5. Eaux résiduaires industrielles

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

5.2.6. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

4.3. - Électricité et téléphone.

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés dans les limites des possibilités techniques de réalisation.

ARTICLE UB.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si la nature du sol le permet, si sa superficie est suffisante, et si le dispositif adopté est conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UB.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les constructions autorisées doivent être édifiées à **5 mètres au moins** de l'alignement des voies de largeur supérieure à 10 mètres et à **10 mètres au moins** de l'axe des autres voies.
- 6.2. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles:
 - lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble,
 - lorsque le projet de construction intéresse une parcelle ayant au moins 50 mètres de front sur rue,
 - lorsque le projet de construction s'adosse à un bâtiment existant en bon état et sur le même alignement que celui-ci,
 - pour les équipements publics techniques,
 - en cas de difficultés techniques, l'alignement moyen environnant devra être suivi.



ARTICLE UB.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1. Dans une bande de **15 mètres de profondeur à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue** (marge de recul obligatoire, limite effective des voies privées), les constructions peuvent être édifiées :
 - le long des limites séparatives,
 - ou en retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0,60 m) au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **3 mètres**.

- 7.2. - **Au-delà de cette bande de 15 mètres de profondeur**, et en limite de fond de parcelle, les constructions ne peuvent être édifiées le long des limites séparatives que si leur hauteur à l'égout de toiture **n'excède pas 3 mètres**.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0,60 m) au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **3 mètres**.

- 7.3. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :
 - pour les bâtiments d'une hauteur à l'égout inférieure à 3,50 m.
 - lorsque le bâtiment doit être adossé à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété et sur une profondeur maximale égale à ce dernier.
 - lorsqu'il y a création de cours communes dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.
 - lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble.
 - en cas d'extension, lorsque la configuration de la construction initiale ou que la forme irrégulière du terrain ne permettent pas d'observer la distance minimale de recul, sous réserve de respecter la continuité urbaine de la rue.

ARTICLE UB.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à **2 mètres**.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou de travail doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction est mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout des toitures.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder un étage droit au-dessus du rez-de-chaussée.

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales.

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.

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

Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc.

Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère

Sont interdits:

- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région.
- Les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- Les imitations de matériaux naturels, par peinture, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, etc.
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.
- Les couleurs violentes ou trop claires, ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

11.2. Volumes des constructions :

Les volumes doivent être simples et s'accorder avec les volumes environnants.

11.3 Toitures :

L'aspect et les matériaux de couverture s'harmoniseront avec le type dominant dans l'environnement du projet. La teinte schiste sera privilégiée pour les matériaux de couverture traditionnels.

Les toitures terrasses seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazons, plantations,...) seront privilégiés.

Capteurs solaires et installations techniques

Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture.

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gaines d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.



11.4 Façades et pignons :

Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales. Les enduits teintés le seront dans la masse et dans des tons naturels. On se référera au nuancier mis à disposition en mairie, et établi par le P.N.R.A. (ex : guide de l'habitat, etc.).

11.5 Ouvertures - Menuiseries.

Le positionnement, le dimensionnement des baies ainsi que le système d'occultation et de protection solaire, par leur dessin et leurs matériaux devront répondre aux objectifs de haute qualité environnementale (isolation, confort...).

Sont interdits:

- La pose de volets roulants avec un caisson à enroulement extérieur non dissimulé par un dispositif décoratif (lambrequin).

11.6 Extension des constructions - Garages et annexes.

Les extensions des constructions devront s'intégrer tant par leur forme que par la nature des matériaux aux bâtiments existants, notamment en ce qui concerne les volumes, les couvertures, les pentes de toiture.

Les règles régissant les constructions principales pourront être imposées.

Sont interdits:

- Les garages préfabriqués de toutes natures et matériaux,
- Les constructions en tôle ou en matière synthétique ou de tout matériau de caractère précaire.

Afin de préserver l'identité de la Cité ouvrière Saint-Pierre, toute extension opérée ne devra pas remettre en cause l'équilibre architectural du bâtiment et son aspect originel.

11.7. Clôtures sur voie publique

Elles sont l'écrin d'une construction, elles constituent également un lien intéressant avec l'environnement urbain ou le paysage qui entoure la parcelle. Aussi, une attention particulière doit être observée pour ces éléments qui doivent faire entièrement partie de la réflexion sur la construction.

Tout mur ancien faisant partie de l'architecture ou du paysage doit impérativement être conservé.

Les clôtures seront d'un modèle simple et sans décoration inutile, elles devront s'intégrer aux constructions voisines. Leur hauteur totale sera inférieure à 1,80 m, celle des murs bahuts inférieure à 0,80 m.

Les clôtures en grillage seront doublées d'une haie vive, en essences locales.

Sont interdits:

- Les imitations de matériaux naturels, par peinture, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, etc.
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.
- Les grilles aux motifs compliqués, qu'elles soient en béton ou en fer forgé.
- Les éléments de clôture pleins préfabriqués en ciment sont interdits.

11.8. Lotissements et groupes d'habitation :

Les règles du présent article s'appliqueront aux lotissements et aux groupes d'habitations, sauf si un parti architectural différent accepté est défini par des règlements propres à ces opérations et applicables à l'ensemble.

11.9. Rapport entre l'espace privé et l'espace public :

Le projet architectural et paysager gèrera la transition entre l'espace privé et l'espace public. Il assurera et renforcera les caractéristiques urbaines.

Les limites de domanialité seront lisibles et matérialisées (bâti, clôture, matériaux, revêtement de sol...).

L'espace privé, visible depuis le domaine public, devra recevoir un traitement de qualité et permettra d'assurer la lisibilité des accès aux entrées, aux locaux communs et aux stationnements, qui seront traités en espace paysager.

Nota

L'ensemble de ces prescriptions de l'article UB.11 ne s'appliquent pas aux équipements collectifs, à des services publics, ou aux ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, qui devront cependant veiller à s'intégrer au mieux dans leur environnement.

Des adaptations à ces règles pourront être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles environnantes.

11.10. Prescriptions particulières liées aux éléments bâtis remarquables

Les travaux exécutés sur ces constructions devront s'efforcer de mettre en valeur leur intérêt esthétique, architectural ou historique. Ils devront respecter les formes, matériaux, et gabarits d'origine.

ARTICLE UB.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.2. *Concernant l'habitat collectif*, 1,5 place de stationnement devra être créée par logement, et une place lorsqu'il s'agit de logements sociaux aidés par l'Etat.

Pour les autres constructions, le nombre de stationnement sera fixé lors du Permis de Construire selon la localisation et la destination de la construction.

12.3. En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain des zones urbaines distant de moins de 200 mètres de la construction principale, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

12.4. À défaut de pouvoir satisfaire à ces obligations, le constructeur peut en être tenu quitte, soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

ARTICLE UB.13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

L'utilisation d'essences locales est préconisée.

Prescriptions particulières liées aux arbres formant le parc identifié comme élément paysager remarquable par un symbole sur le document graphique du règlement (plan n°4C) :

- Les travaux ayant pour objet de modifier ou de supprimer les arbres formant ce parc, doivent être précédés d'une déclaration préalable, régie par le code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages doivent être justifiés pour « des raisons de sécurité, réaménagement, vieillissement, ou de nuisance au développement des boisements en place ».
- La décision de non-opposition à une coupe ou à un abattage d'arbres pourra être assortie de l'obligation de procéder à des plantations de remplacement.

ARTICLE UB.14 - COÉFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE UB.15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE UB.16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Article non réglementé.

