

CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UP-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions à usage agricole, d'artisanat, d'entrepôt, de commerce ou d'industrie sauf celles visées à l'article 2.
- 1.2 Les installations classées sauf celles visées à l'article 2
- 1.3 Les lotissements à usages d'activités.
- 1.4 Le stationnement isolé, de caravanes, de plus de trois mois.
- 1.5 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure.
- 1.6 Les sous sols dont l'accès extérieur est situé au dessous du niveau de la voie de desserte.

Article UP-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Peuvent être autorisées :

- 2.1 Les activités artisanales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs et la circulation.
- 2.2 Les constructions à usage d'activités commerciales à condition d'être compatibles avec le cadre environnant, notamment dans l'importance des volumes bâtis par rapport à l'habitat avoisinant.
- 2.3 Les agrandissements des activités industrielles existantes à condition de ne pas générer d'augmentation des nuisances par rapport à la situation initiale.
- 2.4 Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition de correspondre aux activités de services nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier.
- 2.5 Les bâtiments d'habitation d'emprise au sol supérieure à 300 m², sous réserve d'être compatibles avec le cadre environnant, notamment dans les proportions des volumes bâtis par rapport au tissu urbain avoisinant, composé principalement de maisons individuelles.
- 2.6 A moins de 30 m du bord de la RD 42 (tronçon **D91**, limite Montmain) classée en catégorie 4 et de 100 m du bord de la RD 42 (tronçon **D91**, limite St Léger du Bourg Denis) classée en catégorie 3, les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un isolement acoustique conformément à l'article 13 de la loi bruit du 9 janvier 1995, au décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, à l'arrêté du 30 mai 1996.

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article UP-3 Accès et voirie

- 3.1 Accès
 - 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

- 3.1.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :
- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
 - l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.
- 3.1.4 Les rampes d'accès aux garages doivent ménager une surface plane de 3m par rapport à l'alignement.
- 3.2 Voirie
- 3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- 3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.
- 3.2.3 Les voies privées se terminant en impasse ne doivent pas desservir plus de 5 logements et doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.

Article UP-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement eaux usées

4.2.1 Toute construction, installation, générant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée aux égouts publics destinés au recueil des eaux domestiques. Le raccordement peut être conditionné à l'obligation d'un traitement préalable.

4.2.2 Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R111-12 du Code de l'Urbanisme.

4.3 Assainissement eaux pluviales

4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau).

4.3.2 Lorsque les eaux pluviales sont raccordées au réseau public, celui ci doit être conforme au règlement d'assainissement en vigueur.

4.3.3 Les rejets au réseau ou au milieu naturel ne devront pas être supérieurs à 10l/s/ha lors d'un événement pluviométrique vicennal. Cette limitation des rejets pourra être organisée à l'échelle des opérations groupées.

Article UP-5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article UP-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions devront être implantées avec un retrait au moins égal à 3m par rapport aux voies et emprises publiques.

6.2. Lorsque les constructions principales des parcelles contiguës sont implantées à l'alignement, l'implantation devra être réalisée à l'alignement.

- 6.3 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantés conformément à l'article 6.1 pourront, outre les dispositions de ce cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction initiale.
- 6.4 Les agrandissements mesurés des bâtiments existants, les annexes jointives ou non de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions de l'article 6.1, être implantés avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.
- 6.5 Le long de la RD42 et de la RD7, les portails d'accès des véhicules seront implantés avec un recul au moins égal à 5m.

Article UP-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1** *Les constructions ou parties de constructions, n'excédant pas 2,30 m de hauteur à l'égout ou à l'acrotère, seront implantées, soit en limite, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction.*
- 7.2** *Les constructions, excédant 2,30 m de hauteur à l'égout ou à l'acrotère, devront observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale avec un minimum de 3m.*
- 7.3** En outre, pour les parcelles dont une limite séparative est constituée par l'Aubette ou la ravine, les constructions devront observer un recul de 4m par rapport aux rives.

Article UP-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions devront être implantées soit jointives soit séparées par une distance au moins égale à la moitié de la moyenne des hauteurs des façades en vis à vis. Toutefois lorsque les façades en vis à vis ne comportent pas de baie, il n'est pas fixé de recul.

Article UP-9 Emprise au sol

- 9.1 La projection au sol des différents niveaux de toute construction, ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.
- 9.2 Le maximum fixé dans l'article 9.1 est porté à 40% de la superficie du terrain en vue de permettre la réalisation d'agrandissements de constructions existantes et d'annexes.
- 9.3 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, la projection au sol des différents niveaux de toute construction, ne doit pas excéder 45% de la superficie du terrain.
- 9.4 Pour les constructions à usage d'activités commerciales, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 600 m² de surface de vente.

Article UP-10 Hauteur des constructions

La hauteur de la construction est mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

- 10.1 La hauteur maximale à l'égout des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif est fixée à 10m.
- 10.2 Pour les constructions à usage d'habitation, cette hauteur ne doit pas excéder 7m à l'égout ni 3 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction, y compris combles éventuels et rez-de-chaussée(R+1+C)².

² Il ne peut être créé qu'un seul niveau habitable sous combles. En cas de demi-niveaux, on considérera l'équivalent d'un niveau pour 3m de hauteur comptée à partir du plancher bas de la construction.

- 10.3 Pour les autres constructions, la hauteur ne devra pas excéder 7 m à l'égout ni une hauteur au faîtage supérieure à 10 m.
- 10.4 Les agrandissements des bâtiments existants d'une hauteur supérieure aux maxima fixés aux articles 10.1, 10.2 et 10.3 pourront présenter des hauteurs supérieures à ces valeurs sans toutefois excéder la hauteur (totale et à l'égout) de la construction initiale.
- 10.5 Les hauteurs à l'égout de toitures peuvent être dépassées, sans toutefois excéder la hauteur totale de la construction pour les éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escaliers, attiques, auvents, ouvrages techniques d'extraction ou de machines d'ascenseur...)

Article UP-11 Aspect extérieur

Généralités :

- 11.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.
- 11.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en 11.1.

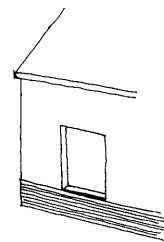
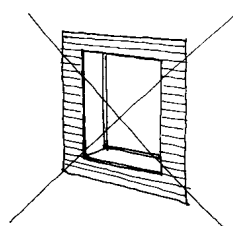
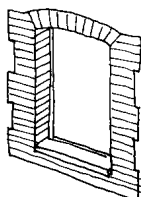
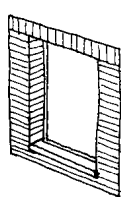
Façades :

11.3 Les façades des constructions devront comporter des parties réalisées en briques, pierre, moellons, silex, clins bois... L'utilisation de ces matériaux pourra adopter au moins l'une des configurations suivantes :

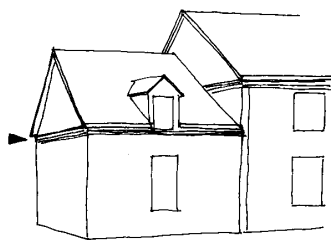
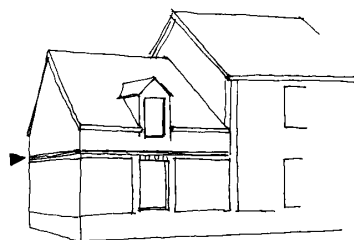
11.3.1 L'utilisation de la brique, de la pierre, des moellons, du silex,... pourra par exemple adopter les configurations suivantes :

- en soubassement

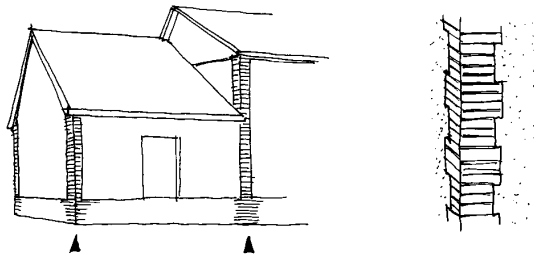
- en entourage de baie



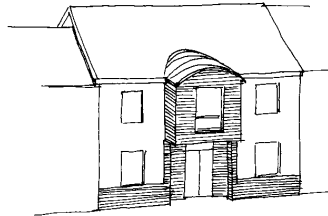
- en bandeau filant, en linteau ou en corniche



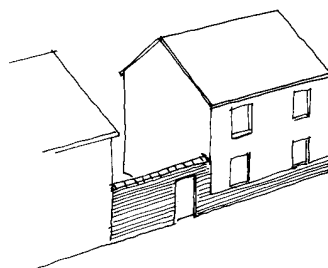
- en pilastre d'angle



- en surface complète d'éléments saillants de l'architecture de la construction



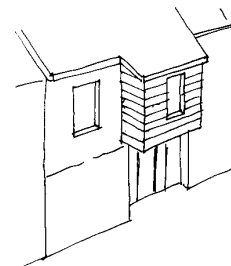
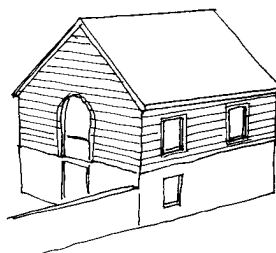
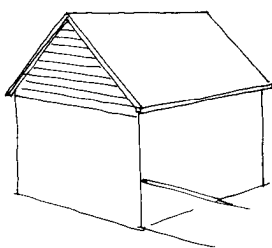
- en surface complète d'élément maçonné destiné à assurer la continuité sur rue.



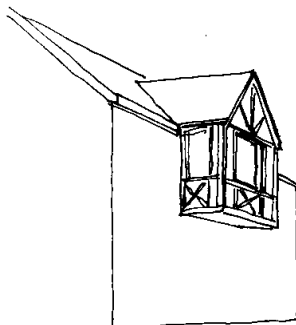
11.3.2 Les clins bois pourront être utilisés :

- en pignon
- en étage sur rue
- en rez de chaussée et étage sur jardin

et concerneront des surfaces significatives en rapport avec la composition des façades.
Les clins synthétiques pourront être autorisés à une hauteur supérieure à 3.00 m.



Les pans de bois menuisés en applique sont autorisés, s'ils sont en cohérence avec l'architecture proposée



- #### 11.4
- Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.

- 11.5 L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.
- 11.6 Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits cimentés seront peints. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.
- 11.7 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...

Toitures :

- 11.8 Les toitures à versants présenteront un débord minimum de 30 cm (en long pan et en pignon) et une pente minimale de 40° pour les constructions à rez de chaussée seul et 35° pour les hauteurs supérieures.
- 11.9 ***Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives visibles des lieux avoisinants, une toiture monopente est autorisée ; lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°.***
- 11.10 Pour les annexes de faible volume, les toitures terrasses et monopentes peuvent être autorisées à condition de ne pas être visibles des voies publiques et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.
- 11.11 Les dispositions de l'article 11.8 ne s'appliquent pas en vue de permettre :
- l'expression d'une recherche architecturale de qualité,
 - la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants,
- sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Couvertures :

- 11.12 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise ou tuile naturelle. Les matériaux de couverture visés ci-dessus auront un aspect d'au minimum **20 éléments au m²**.
- 11.13 **Les tuiles béton**, les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.
- 11.14 Les matériaux ondulés à base de liants minéraux et les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.15 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité ou **des éléments contemporains de confort, de protection, des équipements liés aux énergies renouvelables. Ces équipements devront néanmoins s'intégrer dans le caractère du site avoisinant.**
- 11.16 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.

Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...) :

- 11.17 **En outre**, les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux **et des couleurs** en harmonie avec ceux **de l'environnement existant**.
- 11.18 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Des matériaux

autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

Clôture :

11.19. La hauteur maximum des clôtures végétales ou en maçonnerie, grilles et grillages est fixée à 2 m.

11.20 Les bétons bruts sont interdits en limite de propriété sur les clôtures.

11.21 Les haies végétales seront implantées à au moins 0,5m de l'alignement : si elles doivent être doublées d'un grillage, celui-ci sera obligatoirement installé à l'intérieur de la propriété et sera constitué d'un grillage en maille plastifié vert sur poteaux métalliques plastifiés verts.

11.22 Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes

11.23 Les haies végétales seront constituées d'essences locales: charmes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc... et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs. Les thuyas seront interdits.

11.24 Sur rue, l'utilisation de plaque ciment préfabriquée en clôture est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à **0,40** m de hauteur maximum.

11.25 Le long de l'Aubette et de la ravine les clôtures devront être réalisées à claire voie.

Logements :

11.26 Les bâtiments d'habitation visés à l'article UP-2.5 présenteront des volumes d'échelle compatible avec les logements individuels avoisinants, notamment ils ne présenteront pas d'alignement de façade droite continue supérieur à 15 m. Seront recherchées :

- soit des volumétries de type « villa »
- soit des recouvrements verticaux des façades et des volumes exprimant l'échelle de l'habitat individuel.

Article UP-12 Stationnement des véhicules

12.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12.1.1 Pour les constructions à usage d'habitat :

- 2 places de stationnement par logement.
- 1 emplacement vélo par logement dans un local intégré à la construction

12.1.2. Pour les activités artisanales et industrielles :

- 1 place pour 40m² de SHON pour la partie bureau
- 1 place pour 100 m² de SHON pour la partie stockage et/ou production

Pour les activités de bureaux :

- 1 place pour 40 m² de SHON

Pour les commerces :

- 1 place pour 40 m² de surface de vente.

Pour les hôtels :

- 1 place pour 4 chambres

12.2 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

Article UP-13 Espaces libres et plantations

13.1 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.

- 13.2 Les espaces verts des opérations de construction de logements (en groupé, lotissement ou diffus) doivent représenter au moins 40% de la superficie de l'unité foncière.
- Dans le cas d'opération d'ensemble (groupé et lotissement) le minimum de 40% d'espaces vert sera calculé en additionnant les espaces verts collectifs et privés.
- 13.3 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation de valeur minimum équivalente.
- 13.4 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, ou essences similaires.
- 13.5 Les opérations de construction de logements doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 200m² de superficie d'unité foncière.
- 13.6 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.
- 13.7 Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UP-14 Coefficient d'occupation du sol

- 14.1 Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le coefficient d'occupation du sol maximum applicable à la zone est de 0,6
- 14.2 Pour les autres constructions, le coefficient d'occupation du sol maximum applicable à la zone est de 0,4.