

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Up**PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)**

La zone **Up** est une zone urbaine peu dense à dominante d'habitat pavillonnaire.

ARTICLE Up.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;
- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation ou l'extension d'entrepôts existants ;
- ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article Up.2.

ARTICLE Up.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.) ;
- l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- la démolition de tout ou partie des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble et de faire l'objet d'une autorisation préalable.

ARTICLE Up.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 : Voies existantes

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

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques ou privées peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 : Caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit :

- présenter une largeur minimale de 8m en tout point de la bande de roulement ;
- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les voies en impasse sont autorisées à condition de disposer d'une aire de manœuvre ayant un diamètre minimum de 17m de bordure à bordure.

3.3 : Conditions d'accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit :

- présenter une largeur minimale de 3,50m en tout point. Cette largeur peut être réduite à 2,50m dans le cas d'un accès droit d'une longueur inférieure à 50m ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

Un seul accès est autorisé pour les terrains ayant une largeur de façade inférieure ou égale à 15m. Pour les terrains dont la largeur de façade est supérieure à 15m, 2 accès au plus peuvent être autorisés à condition qu'ils soient distants d'au moins 8m.

ARTICLE Up.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 : Alimentation en eau potable

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable respectant la réglementation en vigueur.

4.2 : Assainissement

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement. Le réseau doit être séparatif.

A titre exceptionnel et en l'absence d'autres possibilités, les constructions peuvent être équipées d'une installation d'assainissement non collectif aux normes et en bon état de fonctionnement.

4.3 : Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.

En cas d'impossibilité d'infiltration à justifier, les eaux pluviales feront l'objet de rétentions en surface avant le rejet dans le réseau pluvial. En dernier recours, sous réserve de justification, elles peuvent faire l'objet de rétention dans des ouvrages enterrés avant rejet dans le réseau pluvial.

Des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales seront acceptées (infiltration, rétention en surface, stockage enterré) à condition que la part dédiée à la gestion par l'infiltration cumulée à la part de gestion de surface soit majoritaire par rapport à la solution de stockage enterré.

Le pré-traitement des eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 50m² est obligatoire en cas d'infiltration ou de rejet à l'exutoire naturel.

Les eaux doivent être rejetées à débit régulé sur la base d'un débit de fuite maximum de 10l/s/ha.

La prise en compte de la maîtrise des eaux pluviales est obligatoire pour tout terrain dont la surface imperméabilisée, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à 700m², sauf impossibilité technique à justifier. Ne rentrent pas en compte les adjonctions à des bâtiments existants répondant à des motifs de confort, d'accessibilité, d'architecture et de sécurité. Sont considérés comme répondant à des motifs de confort, les éléments qui participent à l'amélioration du cadre de vie des habitants et des conditions d'habitabilité et, notamment, les fermetures des balcons et des loggias, les ouvrages nécessaires à l'évolution du bâti.

4.4 : Réseaux divers

Les branchements particuliers aux autres réseaux doivent être enfouis.

4.5 : Gestion du stockage des déchets

Des locaux permettant l'accueil et la dissimulation des containers pour les déchets doivent obligatoirement être prévus pour toute construction nouvelle.

Leur capacité d'accueil et leurs caractéristiques doivent être adaptées au type de collecte en vigueur dans la commune.

La superficie des locaux de stockage des déchets sera calculée de la manière suivante :

- pour les constructions à usage d'habitation, de bureaux ou de services publics ou d'intérêt collectif : 1% de la SHON sera consacré à l'entreposage des déchets ménagers et autres déchets ;
- pour les commerces : 2% de la SHON sera consacré à l'entreposage des déchets ménagers et autres déchets ;
- pour les activités artisanales : 3% de la SHON sera consacré à l'entreposage des déchets ménagers et autres déchets.

Si la superficie ainsi déterminée est supérieure à 3m², un local spécifique facilement accessible depuis la rue doit être réalisé.

Ces dispositions s'appliquent en cas d'extension ou d'aménagement des constructions existantes.

ARTICLE Up.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Up.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1 : Dispositions générales

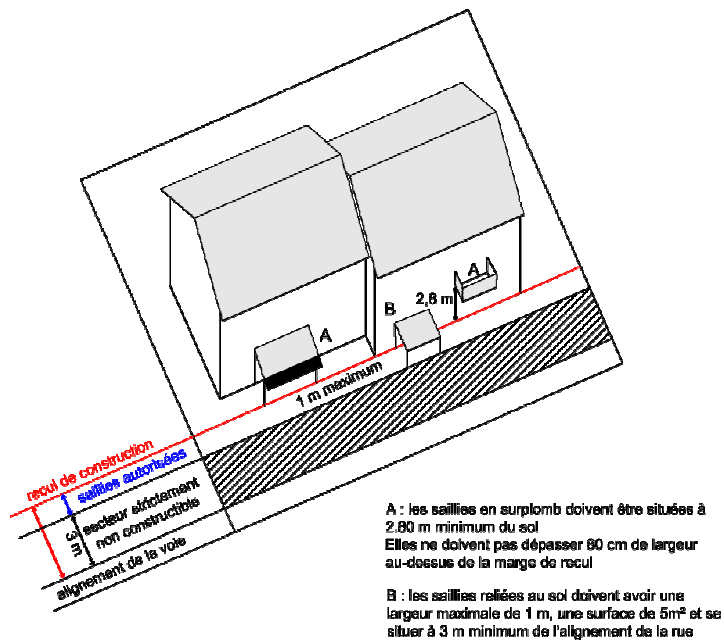
Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul de 5m minimum par rapport à l'alignement existant ou à créer.

6.2 : Saillies en surplomb des voies et des marges de recul

Les saillies sont interdites en surplomb des voies et emprises publiques.

En surplomb des marges de recul par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, les saillies sont autorisées à condition :

- qu'elles ne dépassent 80cm de profondeur lorsqu'elles sont placées à au moins 2,80m au-dessus du sol ;
- qu'elles soient situées à une distance minimale de 3m par rapport à l'alignement des voies, qu'elles aient une largeur maximale de 1m et une surface maximale de 5m², lorsqu'elles sont reliées au sol (du type accès par un escalier éventuellement prolongé d'un petit balcon).



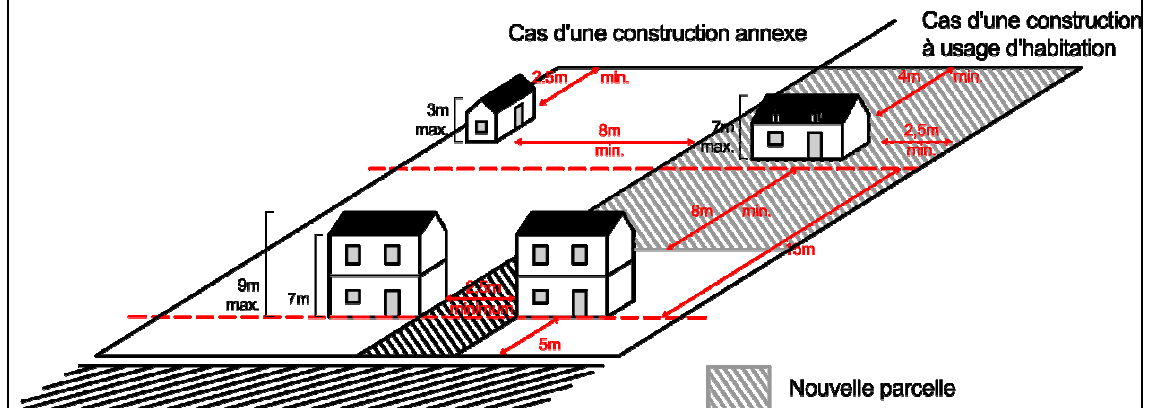
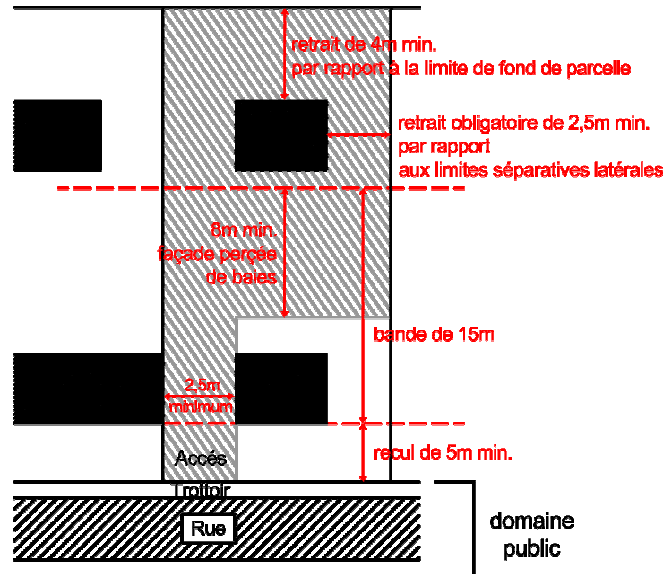
6.3 : Isolation thermique et énergies renouvelables

A l'intérieur de la marge de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions générales.

6.4 : Constructions existantes

L'extension et l'aménagement des constructions à usage d'habitation ou de services publics ou d'intérêt collectif, existantes avant l'approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions générales, sont autorisés à condition que les travaux projetés n'aggravent pas ce non-respect des règles.

Système de bande constructible en Up



ARTICLE Up.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 : Cas des façades percées de baies

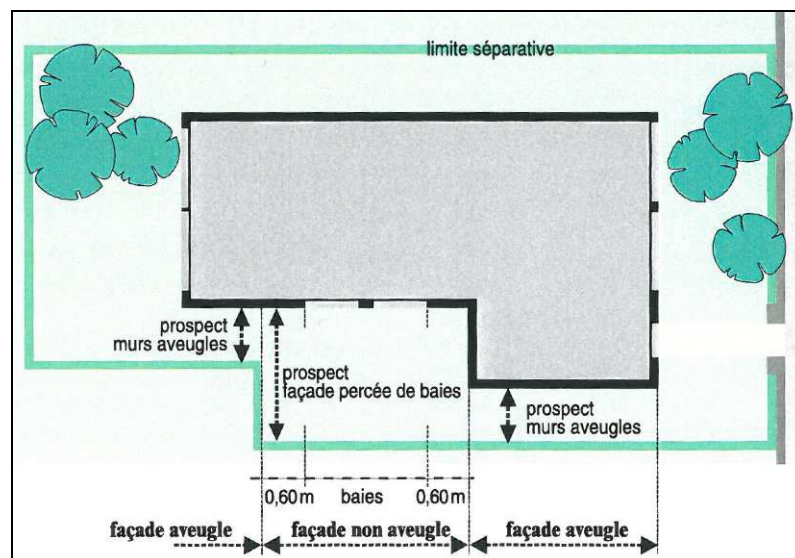
Dans le cas d'une façade percée de baies, d'un balcon ou d'une terrasse, la distance comptée horizontalement de tout point de cette façade, de ce balcon ou de cette terrasse au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 8m.

7.2 : Cas des façades partiellement aveugles

Dans le cas d'une façade partiellement aveugle, on considère que la partie non aveugle se prolonge sur une longueur de façade de 0,60m à compter de la dernière baie. Au-delà, on applique le prospect correspondant aux murs aveugles.

Sont notamment assimilées à des murs aveugles :

- les façades percées de baies dont la hauteur d'allège se situe au moins à 1,70m au-dessus du plancher fini ;
- les façades comportant en rez-de-chaussée des portes d'accès opaques donnant sur des dégagements, ou comportant des issues ou escaliers de secours ;
- les balcons et terrasses bordés d'un mur écran d'au moins 1,70m de hauteur.



7.3 : Cas des façades aveugles

Dans une bande de 15m de profondeur calculée à partir de la marge de reculement définie à l'article Up.6, les façades aveugles peuvent être édifiées :

- soit en limites séparatives, sans saillie ;
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives, à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de ces façades au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2,50m.

Au-delà de la bande de 15m de profondeur calculée à partir de la marge de reculement définie à l'article Up.6, les façades aveugles doivent être édifiées en retrait de 2,50m

minimum par rapport aux limites séparatives latérales et de 4m minimum par rapport à la limite séparative de fond de parcelle.

7.4 : Cas des constructions annexes d'une superficie inférieure à 30m² SHOB et d'une hauteur inférieure à 3m au faîtage ou à l'acrotère

Les constructions annexes peuvent s'implanter :

- soit en limites séparatives, sans saillie, dans le cas d'une façade aveugle ;
- soit en retrait de 2,50m minimum par rapport aux limites séparatives, dans le cas d'une façade aveugle ;
- soit en retrait de 8m minimum par rapport aux limites séparatives, dans le cas d'une façade percée de baies.

7.5 : Isolation thermique et énergies renouvelables

A l'intérieur de la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions générales.

7.6 : Constructions existantes

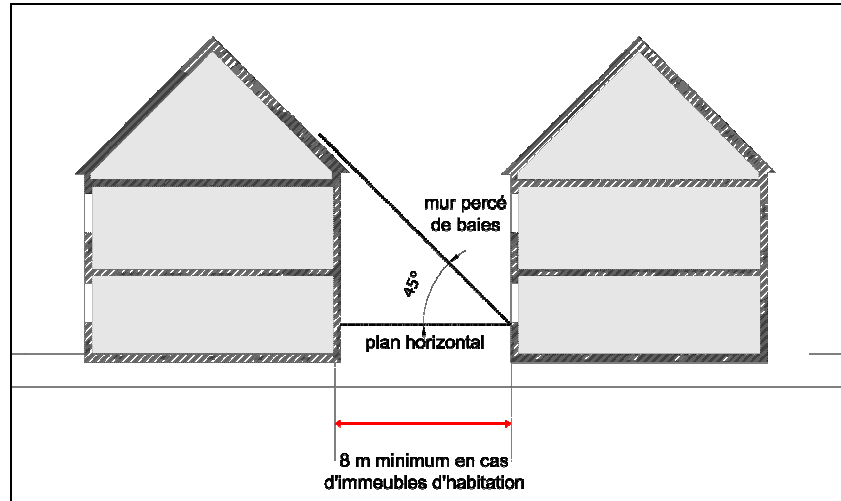
L'extension et l'aménagement des constructions à usage d'habitation ou de services publics ou d'intérêt collectif autorisées avant la date d'approbation du présent règlement, qui ne respecteraient pas les règles susmentionnées, sont autorisés à condition que :

- les parties de l'extension non-conformes aux règles ne présentent que des murs aveugles vis-à-vis des limites séparatives ;
- la SHON correspondant à ces parties d'extension non-conformes soit limitée à 20m² (seuil englobant les parties de constructions situées entre le sol et 3m de hauteur).

ARTICLE Up.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent être implantées de manière que les baies ne soient masquées par aucune partie de construction qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Une distance minimale est par ailleurs exigée entre deux constructions non contiguës. Cette distance doit être d'au moins 8m dans le cas de deux constructions à usage d'habitation dont au moins une des façades en vis-à-vis est percée de baies, et d'au moins 3m dans les autres cas.



ARTICLE Up.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Up.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 : Dispositions générales

Dans une bande de 15m de profondeur calculée à partir de la marge de reculement définie à l'article Up.6, la hauteur maximale des constructions est limitée à 7m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9m au faîtage.

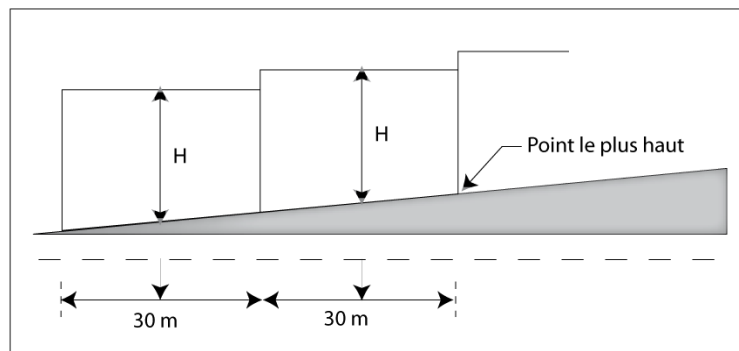
Au-delà de la bande de 15m de profondeur calculée à partir de la marge de reculement définie à l'article Up.6, la hauteur maximale des constructions est limitée à 3,50m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 7m au faîtage.

Ne sont pas réglementées les hauteurs des équipements de services publics ou d'intérêt collectif.

10.2 : Dispositions particulières

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, ou propres aux bâtiments à usage de services publics ou d'intérêt collectif.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 30m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



10.3 : Constructions existantes

L'extension et l'aménagement des constructions à usage d'habitation ou de services publics ou d'intérêt collectif autorisées avant la date d'approbation du présent règlement, qui ne respecteraient pas les dispositions susmentionnées, sont autorisés à condition que les travaux projetés n'aggravent pas ce non-respect des règles.

ARTICLE Up.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 : Aspect général

Les constructions, installations nouvelles, aménagements et extensions doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Tout projet de construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

11.2 : Matériaux des façades

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi en façade de matériaux d'aspect bardages métalliques bruts (non laqués) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs.

11.3 : Clôtures

Clôtures en limite des emprises publiques et des voies :

La clôture doit être réalisée sous forme d'un mur bahut surmonté de grilles de type barreudage métallique peint. La hauteur des murs bahuts doit être au moins égale à 0,80m et celle des grilles le surmontant au moins égale à 1,00m. L'ensemble ne doit pas dépasser 2,10m de hauteur. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie.

A l'angle des rues, pour des raisons de sécurité, la vision doit être dégagée pour la circulation automobile.

Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture, notamment en ce qui concerne la hauteur de leurs parties opaques.

Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures seront réalisées :

- soit sous forme d'un mur ;
- soit sous forme d'un mur bahut d'une hauteur minimale de 0,80m, surmonté de grilles de type barraudage métallique peint, doublées ou non d'une haie ;
- soit sous forme d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage ;
- soit sous forme d'un grillage.

Leur hauteur ne doit pas excéder 2,10m.

Dispositions communes :

En limites des voies et emprises publiques comme en limites séparatives, sont interdits :

- l'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques...) ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ;
- l'emploi de matériaux d'aspect bardages métalliques peints ou non peints ;
- l'emploi de lisses ou barrières d'aspect plastique ou PVC ;
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ;
- l'emploi de matériaux d'aspect plaques ou poteaux béton.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'impose pas aux clôtures des terrains occupés par des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Up.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Les dispositions du présent article sont opposables en cas de travaux d'extension ou d'aménagement des constructions existantes, sauf dans le cas d'une transformation de bâtiments existants en logements locatifs financés à l'aide de prêts aidés de l'Etat.

12.1 : Normes de stationnement automobile par catégories de construction

Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,00m ;
- largeur : 2,30m en extérieur, 2,50m en intérieur (type boxe)
- dégagement correspondant aux normes européennes en vigueur.

Destinations	Normes de stationnement
Logements locatifs financés à l'aide de prêts aidés de l'Etat visés à l'article L.123-1-3° du Code de	1 place de stationnement maximum par logement

Destinations	Normes de stationnement
l'Urbanisme	
Artisanat	1 place pour 50m ² de SHON
Bureaux et services	1 place pour 30m ² de SHON
Commerces	1 place pour 50m ² de SHON
Entrepôt	1 place pour 200m ² de SHON
Exploitation agricole et forestière	Il n'est pas fixé de règle
Habitation	1 place de stationnement par tranche de 60m ² de SHON
Hébergement hôtelier	1 place par chambre jusqu'à 40 chambres, au moins 0,5 place par chambre au-delà de 40 chambres
Industrie	1 place de stationnement pour 80m ² de SHON
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	en fonction des besoins et a minima 1 place pour 100m ² de SHON

12.2 : Pondération des normes de stationnement automobile en fonction de la desserte en transports en commun

Les normes de stationnement pourront toutefois être réduites :

- de 30% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 600m d'une gare RER ;
- de 20% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 100m d'un arrêt de bus.

Ces deux pondérations ne sont pas cumulatives. Si les deux périmètres se superposent, seule la pondération de 30% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 600m d'une gare RER s'impose.

12.3 : Normes de stationnement des deux-roues et poussettes

Destinations	Normes de stationnement
Artisanat	1% minimum de la SHON
Bureaux et services	1% minimum de la SHON
Commerces	1% minimum de la SHON Les parcs de stationnement destinés aux deux-roues doivent se situer à proximité immédiate de(s) l'entrée(s) principale(s)
Entrepôt	Le nombre de place doit être défini en fonction des besoins du projet
Exploitation agricole et forestière	Le nombre de place doit être défini en fonction des besoins du projet
Habitation	1,5% minimum de la SHON pour toutes les constructions de plus de 300m ² de SHON

Destinations	Normes de stationnement
Hébergement hôtelier	Le nombre de place doit être défini en fonction des besoins du projet
Industrie	1% minimum de la SHON
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de place doit être défini en fonction des besoins du projet

ARTICLE Up.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum, l'abattage d'arbres sans compensation est interdit.

Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace planté les espaces libres, déduction faite des voiries, dessertes et stationnements.

Au moins 40% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces plantés dont 80% minimum en espaces verts de pleine terre.

Afin de prendre en compte la qualité environnementale des espaces verts réalisés, un coefficient de pondération est appliqué pour le calcul du pourcentage des espaces plantés.

Typologie d'espaces verts	Coefficient de pondération
Espaces verts de pleine terre	1
Toitures-terrasses végétalisées et dalles végétalisées avec au moins 50cm de terre	0,8
Toitures-terrasses végétalisées et dalles végétalisées avec 30 à 50cm de terre	0,6
Toitures-terrasses végétalisées et dalles végétalisées de type toundra (moins de 30cm de terre) et les murs végétalisés	0,4

Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage,...) aux bitumes et enrobés.

ARTICLE Up.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

